STADT LÖFFINGEN
ORTSTEIL LÖFFINGEN
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Scoping
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Beteiligungsfrist: 06.11. - 07.12.2023

Verfasser im Auftrag der Stadt Löffingen:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU ⓫ BAULEITPLANUNG ⓫ STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 ⓫ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 ⓫ FAX 07681/24500 ⓫ E-Mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Umweltbericht

Zeichnerischer Teil (Rechtsplan)

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM“

UND DEN

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM“

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(06.11. - 07.12.2023)

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am .....in öffentlicher Sitzung

a) den Bebauungsplan „Altenpflegeheim"
b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Altenpflegeheim" 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 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023
- 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** 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 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023
- 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 „Altenpflegeheim" und
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Altenpflegeheim"

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Altenpflegeheim" vom .....

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Beigefügt ist eine Begründung vom .....
mit Umweltbericht vom ……

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Altenpflegeheim" 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 zur Dachgestaltung zum Bebauungsplan „Altenpflegeheim" 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 Satzungsbeschluss)	(Tobias Link, Bürgermeister)	(Siegel)

Ausgefertigt:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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)	(Siegel)

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

STADT LÖFFINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM“

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(06.11. - 07.12.2023)

Inhalt

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 3
1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl 3
1.2.2 Vollgeschosse 3
1.2.3 Höhenbegrenzung, Gebäudehöhe 3
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 3
1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..3
1.4.1 Ausschluss von Metalldächern 3
1.4.2 Minimierung der Flächenversiegelung 4
1.4.3 Außenbeleuchtung 4
1.4.4 Pflanzbindung für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) 4
1.4.5 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) 4
1.4.6 Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) 4
1.4.7 Fläche F 1, extensive Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) 5
1.4.8 Fläche F 2, Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 5
1.4.9 Fläche F 3, Pflanzgebot für Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) 6
1.4.10 Artenschutz 6

2 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 Abwasserbeseitigung 8
2.2.2 Regenwasserbeseitigung 8
2.2.3 Abnahme der Grundleitungen 8
2.2.4 Nachweis der Dichtheit 8
2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte 8
2.2.6 Entwässerungssatzung 9
2.3 Boden 9
2.4 Regenwassernutzungsanlagen 11
2.5 Landwirtschaftliche Emissionen 12
2.6 Baugrund 12

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die „Fläche für Gemeinbedarf" nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Allgemein zulässig:sind nur die folgenden Nutzungen

1. Altenpflegeheim
2. Arztpraxen
3. Zugehörge Wohnungen für Bedienstete
4. Die dem Zweck der Nutzung nach Nr. 1 und 2 dienende Gebäude und Anlagen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl können die privaten Grünflächen mitgerechnet werden.

1.2.2 Vollgeschosse

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

1.2.3 Höhenbegrenzung, Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (H) gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante (First), darf nicht mehr als 14,00 m betragen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die mit oberirdischen Bauteilen nicht überschritten werden dürfen.

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

1.4.1 Ausschluss von Metalldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungs- oder Fassadenmaterialien (einschließlich Fallrohre und Dachrinnen), bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.4.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Private Wege und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern auf diesen Fächen keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.4.3 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von staubdichten Lampen, von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne oder mit nur geringem UV-Anteil, eine gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen nur von oben nach unten und die Abschirmung von Streulicht (vgl. auch § 21 Abs. 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg).

1.4.4 Pflanzbindung für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(entspricht M 6 Umweltbericht, S. 25)

Die im zeichnerischen Teil durch Pflanzbindungen festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (Fichte).

1.4.5 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind Bäume 1. Ordnung gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen und zu erhalten. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Stieleiche	(Quercus robur)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Buche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior) *
Erle	(Alnus glutinosa)*
Salweide	(Salix caprea, Gewässer-nah)*
Traubenkirsche	(Prunus padus, Gewässer-nah)*

1.4.6 Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorten sind Sträucher aus folgender Pflanzliste zu pflanzen

Pflanzliste für Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus leavigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(Eunonymus europaeus)*
Faulbaum	(Frangula alnus)
Gewöhnliche Liguster	(Ligustrum vulgare)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)*
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Fahlweide	(Salix rubens)*
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)*
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)*

1.4.7 Fläche F 1, extensive Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche F 1 ist eine extensive Wiese gemäß Biotop Nr. 33.43 zu entwickeln und zu erhalten (Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, Nov. 2018: „Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten")

Durchführung/ Pflege:

Saatgut: Wiesendrusch aus benachbarten Standorten (in Löffingen vorhanden) oder zertifiziertem gebietsheimischem Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 13, Typ Magerwiese, Blumenwiese); Einsaat möglichst im Herbst

Pflege: Mahd mit Abräumen nach der Blüte des Glatthafer bzw. zur Blüte Wiesenbocksbart (i.d.R. Mitte Juni); Mahdgut muss mind. 1 Tag auf der Fläche verbleiben, damit Tiere sich in ungemähten Rand-/Gehölzflächen zurückziehen können; 2. Mahd frühestens nach 8 Wochen; keine Düngung, kein PSM(Pflanzenschutzmittel)-Einsatz

1.4.8 Fläche F 2, Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den als Gewässerrandstreifen (Flächen F 2) festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG sowie des § 29 WG. Im zeichnerischen Teil ist der Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5,0 m ausgewiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich der Gewässerrandstreifen nach den gesetzlichen

Vorgaben im Gelände bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser Böschungsoberkante bemisst (Stand der Einmessung: September 2023). .

Auf der Fläche F 2 ist eine gewässerbegleitenden Hochstaudenflur mit Einzelgehölzen gemäß Biotop Nr. 35.42 zu entwickeln und zu erhalten (Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, Nov. 2018: „Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten") und die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zu beachten.

Durchführung/ Pflege:

Saatgut: zertifiziertes gebietsheimischem Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 13; Typ Feuchtwiese, Ufersaum); Einsaat möglichst im Herbst

Gehölzpflanzung: Zur Beschattung sind vorzugsweise auf der Südseite auf 30-50% der Lauflänge standortgerechte Sträucher und Bäume (in Pflanzliste Nr. 1.4.7 mit * gekennzeichnet) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflege: Mahd mit Abräumen nach Bedarf, um Verfilzung und flächige Verbuschung zu verhindern: zum Erhalt von Überwinterungs- und Fortpflanzungsstätten darf max. 1/3 der Fläche / Jahr gemäht werden. Die Gehölze können nach Bedarf abschnittsweise zurückgeschnitten werden. Stehendes Totholz ist zu belassen.

1.4.9 Fläche F 3, Pflanzgebot für Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf der Fläche F 3 ist eine Hecke mit 1 m Saum gemäß Biotop Nr. 41.22 zu entwickeln und zu erhalten (Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, Nov. 2018: „Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten")

Durchführung/ Pflege:

Pflanzung:

- Arten vgl. Pflanzliste in Nr. 1.4.7
- Abstand zwischen den Sträuchern max. 2,0 m
- Abstand zu Bäumen: (Pflanzgebote, Pflanzbindung) 2,0 - 3,0 m

Pflege: Sträucher nach Bedarf ausdünnen oder abschnittsweise Auf-den-Stock-setzen; Saumstreifen 1xMahd/Jahr im Herbst

1.4.10 Artenschutz

Ökologische Baubegleitung

Empfohlen wird bei größerflächigen Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung Diese stellt sicher, kontrolliert und dokumentiert im Kontext des Artenschutzes, dass die vor, während und ggf. nach der Bauphase durchzuführenden artenschutz-rechtlichen Maßnahmen entsprechend des Bebauungsplans bzw. der Baugenehmi-gung umgesetzt werden. Zudem begleitet sie das Baugeschehen mit dem Ziel,

zusätzlich auftretende artenschutzrechtliche Konflikte rechtzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Ausweisung von Tabuflächen) zu vermeiden. Des Weiteren überwacht und begleitet sie die Vermeidung-, Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe des Bebauungsplanes und Umweltberichtes.

Baufeldfreimachung

Das Baufeld ist im Winterhalbjahr vor Baubeginn zu räumen: Gehölze sind abzuschneiden/-sägen, Mahd von krautiger Vegetation, Abräumen des Schnittgutes. Steinhaufen und sonstige potentielle Überwinterungsplätze sind im März mit Folie abzudecken (Vergrämung überwinternder Tiere: diese können in die angrenzenden Hausgärten ausweichen). Nach ca. 3 Wochen (Ökologische Baubegleitung!) sind diese Strukturen abzuräumen, die Gehölze zu roden. Der Baubeginn sollte unmittelbar danach erfolgen.
Rückschnitte und kleinräumige Rodungen sind nur in der Zeit vom 1. Dezember bis 28.29. Februar durchzuführen (Fledermausschutz).

Vermeidung von Vogelschlag

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

Nisthilfen

Als Ersatz für den Fortfall von Brutmöglichkeiten durch die Entfernung der Gartenlauben und Nistkästen in den Kleingärten sind an den bestehenden und/ oder neuen Gebäuden und Bäumen 5 Nisthilfen für Höhlenbrüter (Fluglochgrößen 26 mm, 32 mm und 45 mm) und 2 für Halbhöhlenbrüter anzubringen und dauerhaft instand zu halten.

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 Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Abwasserbeseitigung

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

2.2.2 Regenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser muss in den Vorfluter (Bittenbach) abgeleitet werden.

Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften und die §§ 2 und 3 der Niederschlagsverordnung BW sind zu beachten.

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 Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde 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 Abwassersatzung

Desweiteren ist die Abwassersatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

2.3 Boden

Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermei-dungsgebot 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.

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.

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.

Ober- und Unterboden sind schonend und getrennt voneinander auszubauen. 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 Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

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, Befahrungsstre-cken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentechnik 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 Fremdmaterialeinträge 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 Bodendrücke 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 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 ver-

siegelte 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 Urgeländes im Vorfeld abzuschieben (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 An-spruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenver-besserungsmaßnahmen. 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 Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

2.4 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 03.01.2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. vom 10.03.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.07.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.5 Landwirtschaftliche Emissionen

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass die von hier ausgehenden landwirtschaftlichen Emissionen wie Staub, Lärm oder Geruch als ortsüblich hinzunehmen sind.

2.6 Baugrund

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) 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 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 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.
Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRB wissen (https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie" (ISONG, https://isong.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Löffingen, den	.....	…….
(Datum Satzungsbeschluss)	(Tobias Link, Bürgermeister)	(Siegel)

Ausgefertigt:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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)	(Siegel)

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

STADT LÖFFINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN “ALTENPFLEGEHEIM”

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(06.11. - 07.12.2023)

1 Ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altenpflegeheim" liegt zentral im Ortsteil Löffingen in einer Entfernung von ca. 150 m Entfernung zum historischen Ortskern, der fußläufig gut und schnell erreichbar ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich die katholische und evangelischen Kirche.

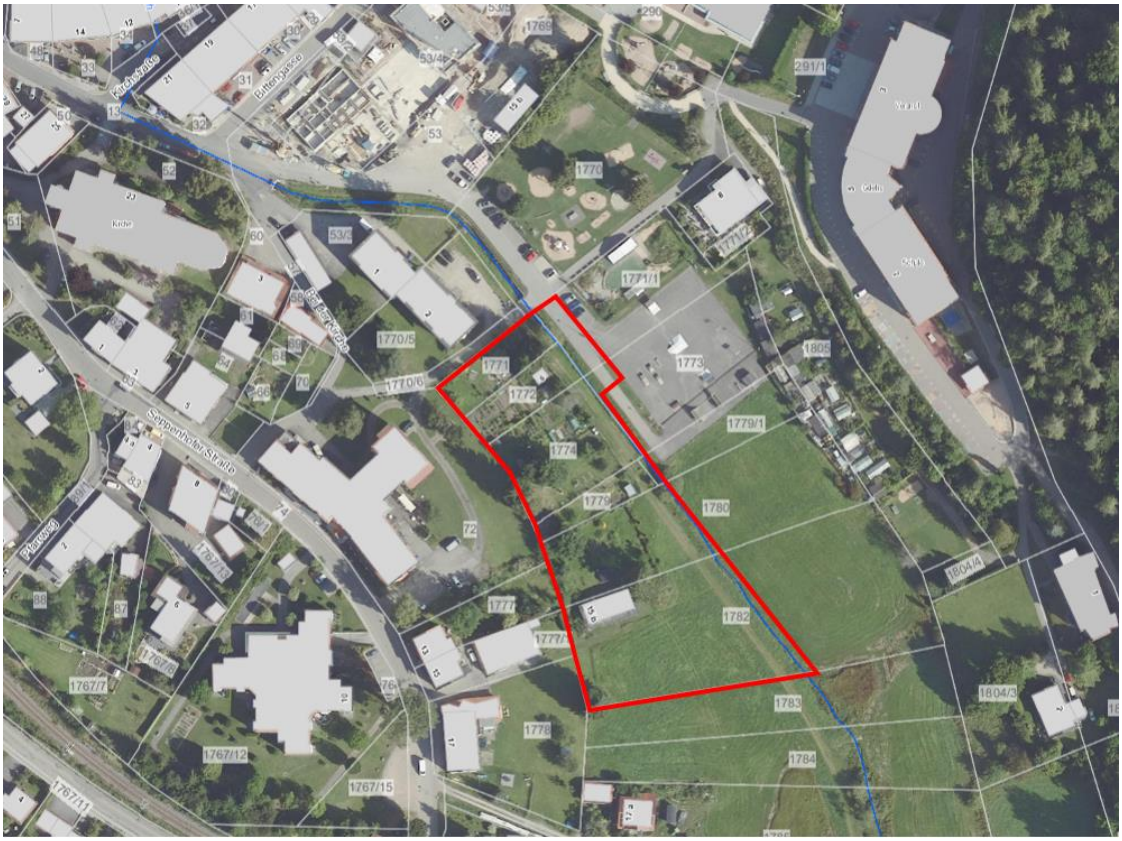
Der Bebauungsplan hat eine Bruttogröße von 6.945 qm.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die dringend notwendige Erweiterung des Altenpflegeheims (derzeit 50 Pflegplätze, geplant 75 Pflegeplätze) zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit im Außenbereich, so dass die geplante Bebauung planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

Luftbild mit Kataster, (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 05.10.2023)

Geltungsbereich rot umrandet



Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, die über die Vorschriften des Bebauungsplanes hinausgehen (Dachgestaltung, Entwässerung)

2 Verfahren

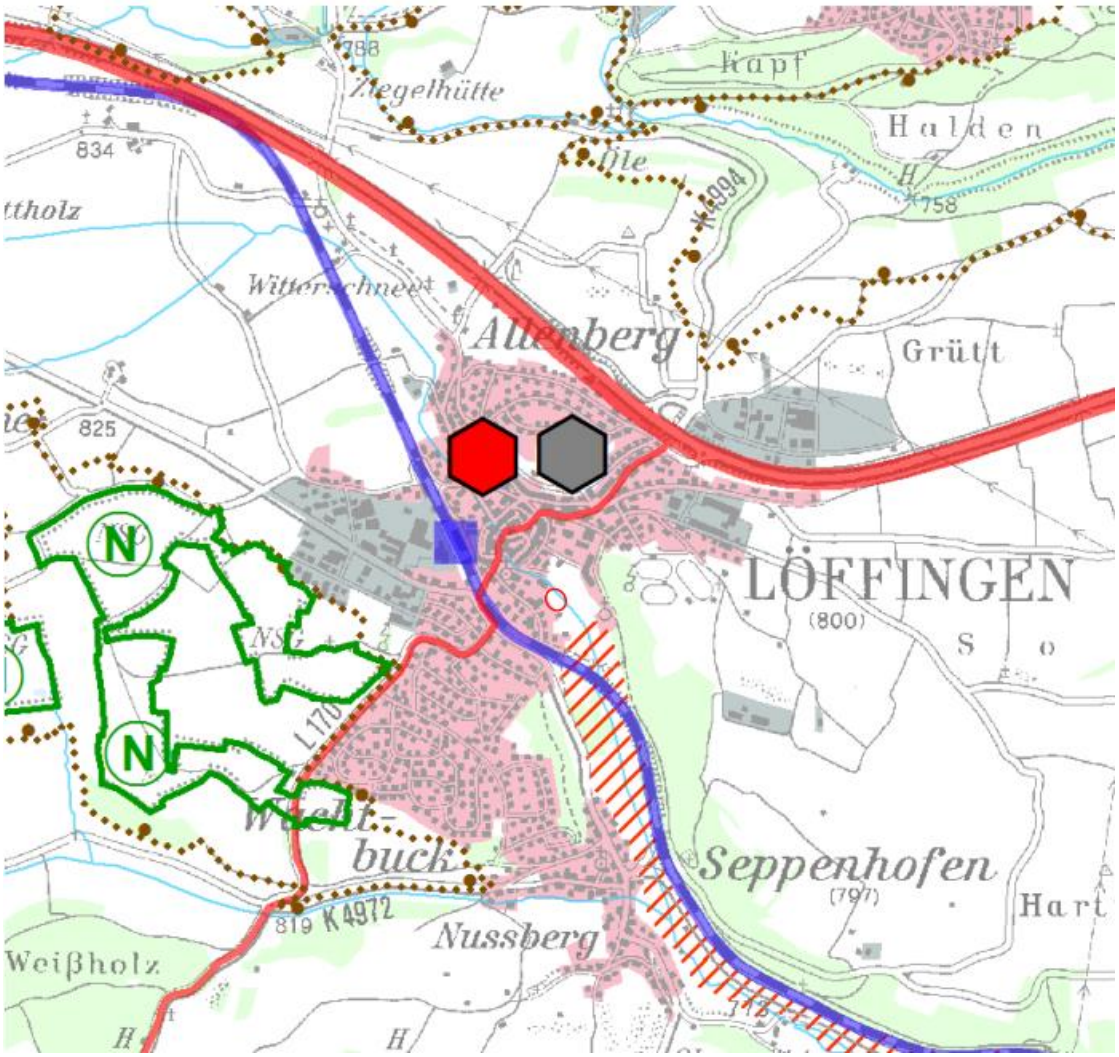
2.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind keine entgegenstehenden flächenhaften Nutzungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan grenzt an seiner Nord- und Westseite an den bebauten Ortsrand an.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt

(Standort des Bebauungsplanes rot umrandet)



2.2 Flächennutzungsplan, Standort

Der Bebauungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan punktuell zum 11. Mal geändert werden.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Löffingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche dargestellt (s. FNP-Ausschnitt nächste Seite).

Da der geplante Neubau in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Altenpflegeheim betrieben werden soll, ist der Standort ohne Alternative.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Löffingen - Stadt Löffingen, Zieljahr 2005

(Geltungsbereich des Bebauungsplanes rot umrandet)

2.3 Schutzgebiete

Der Bebauungsplan liegt in keinem faktischen oder explizit naturschutzrechtlich geschützten Gebiet.

Die dem Baugebiet am nächsten gelegenen Schutzgebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete (Grundlage: Liegenschaftskataster)

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 05.10.2022, Bebauungsplangebiet rot umrandet)

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Südosten der Biotopkomplex Nr. 181163150057 „Bitten" (in der Karte rot markiert) mit einer Fläche von1,5259 ha an. Das Biotop ist durch den Bittenbach und den Gewässerrandstreifen von der Bebauung getrennt und wird daher nicht beeinträchtigt.

In östlicher Richtung liegen in einem Abstand von 100 - 140 m das Landschaftsschutzgebiet „Hochschwarzwald", Schutzgebiets-Nr. 3.^5.007 mit einer Fläche von 1.131,3603 ha (in der Karte hellgrün). Das Gebiet wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Ebenfalls in östlicher Richtung und teilweise deckungsgleich liegt das Biotop „Buchenwald Haslach O Löffingen", Biotop-Nr. 281163151605 mit einer Fläche von 1,4385 ha (in der Karte dunkelgrün). Das Biotop wird ebenfalls nicht durch den Bebauungsplan berührt.

Weiterhin liegt der Bebauungsplan im Naturpark „Südschwarzwald" mit einer Größe von 93.372 ha. Dieser wird ebenfalls durch den Bebauungsplan nicht unzulässig beeinträchtigt. Zu näheren Angaben siehe die Ausführungen im Umweltbericht.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation der innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden über das städtische Ökokonto ausgeglichen.

2.4 Artenschutz

Zum Artenschutz wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen.

2.5 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.10.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	
und der Behörden mit Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	06.11.- 07.12.2023
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	…….
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	.....

Die 11. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

2.6 Qualifizierungsmerkmale

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

3 Erschließung

3.1 Verkehr

Während das bestehende Altenpflegheim von der Seppenhofer Straße aus erschlossen wird, soll der Neubau zusätzlich von Osten vom bestehenden Parkplatz über die Kirchstraße und die Innenstadt erschlossen werden. Ein Parkplatz für Bedienstete und Besucher ist im Norden vorgesehen, eine Zufahrt über den Bittenbach ist von Osten erforderlich.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erfolgt im Mischsystem. Durch das Baugebiet führt ein Mischwasserkanal entlang des Bittenbaches, dessen Lage im zeichnerischen Teil enthalten ist.

Eine Regenwasserrückhaltung oder Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken wird vorgeschrieben, um den Wasserhaushalt zu entlasten. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen kann mit Drosselung in den Vorfluter (Bittenbach) eingeleitet werden.

3.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei dem Mischgebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

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.

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

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

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die „Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim" festgesetzt. Neben der Nutzung, die sich auf den Neubau des Altenpflegeheims bezieht, sollen auch zugehörige Nutzungen zulässig sein. Hierzu zählen auch Arztpraxen oder ein Ärztezentrum, der in dem Gebäudekomplex untergebracht werden soll, da hierfür ein dringender Bedarf besteht. Wohnungen sind nur für Mitarbeiter der Einrichtung vorgesehen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.2.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die Orientierungswerte werden für die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,8 festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, damit weitere Flächeninanspruchnahemn vermieden werden können. Ein Teil des Grundstücks wird als Grünfläche festgesetzt mit dem Ziel, diese hinsichtlich der ökologischen Bedeutung entsprechend aufzuteilen und anzuordnen. Diese Grünflächen können daher bei der Berechnung der GRZ mitgerechnet werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil mit III festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf ebenfalls größere Gebäude in der näheren Umgebung (wie die Festhalle oder Schule). .

4.1.2.3 Höhenbegrenzung, Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird auf 14,0 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände, das durch einfache Interpolation aus den Höhenangaben im zeichnerischen Teil ermittelt werden kann. Oberster Bezugspunkt ist die oberste Dachbegrenzungskante.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch ein Baufenster festgesetzt. Dieses soll ausreichenden Spielraum für die Lage des bzw. der Neubauten geben.

Die Baugrenze reicht im Westen teilweise bis an die Grundstückgrenze und ist dort offen. Dies soll einen Anbau bzw. eine Überbauung zusammen mit dem Nachbargrundstück, auf dem sich das bestehende Altenpflegeheim befindet, ermöglichen, so dass ein gemeinsamer Gebäudekomplex entstehen kann.

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

4.1.4.1 Ausschluss von Metalldächern

Die Maßnahme dient der Vermeidung einer Boden- und Gewässerbelastung durch Schwermetalle, die durch Regenwasser aus metallischen Dachmaterialien gelöst werden können. Dies ist insbesondere durch die unmittelbare Nähe am Bittenbach, der vor Verunreinigungen geschützt werden soll, wesentlich.

4.1.4.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Das Niederschlagswasser von Freiflächen ist zurückzuhalten, weshalb eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung vorgeschrieben wird.

1.4.3 Außenbeleuchtung

Die Vorschrift zur Außenbeleuchtung dient dem Insektenschutz und der Eindämmung der Lichtverschmutzung.

4.1.4.4 Pflanzbindung für Bäume

Die Pflanzbindungen dienen der Einbindung der Gebäude in die Umgebung, um den . Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern, sowie der Erhaltung der Bäume als Lebensraum für Vögel und Insekten.

4.1.4.5/6 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Die Pflanzgebote sind Teil der Ausgleichsmaßnahmen und dienen wie die Pflanzbindungen der Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild und der Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Insekten.

4.1.5.7 Fläche F 1, extensive Wiese

Die Herstellung der extensiven Wiese ist Teil der Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in den Naturhaushalt.

4.1.4.8 Fläche F 2, Gewässerrandstreifen

Hier gelten die Vorschriften für den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Danach dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenberiech 5 m breit. Dazu wurde eine Vermessung durchgeführt, die in den Bebauungsplan übernommen wurde (Oberkante Böschung). Der eingetragene Gewässerrandstreifen mit seinen Schutzfunktionen beträgt im Plan mindestens 5,0 m

und geht stellenweise etwas darüber hinaus. Die Vorschriften sind auf die gesamte Fläche anzuwenden.

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 WHG insbesondere verboten:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen…,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

Gemäß § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sind im Gewässerrandstreifen insbesondere ebenfalls verboten

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbissschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,

4.1.4.9 Fläche F 3, Pflanzgebot Hecke

Das Pflanzgebot für die Hecke ist ebenfalls Teil der Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in den Naturhaushalt.

4.1.4.10 Artenschutz

Nähere Ausführungen zum Artenschutz siehe Umweltbericht.

5 Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt 6.945 qm mit folgenden Einzelflächen:

Flächen	**Teilflächen qm**	**Größe in qm**
Gemeinbedarfsfläche		3.947
Verkehrsfläche		726
davon Parkplatz privat	455	
Fahrverkehrsfläche öffentlich	271	
Grünflächen		1.799
davon Gewässerrandstreifen	1.030	
Saumvegetation	441	
Hecke mit Saum	328	
Gewässer bis OK Böschung	473	473
Summe (Geltungsbereich B-Plan)		**6.945**

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

7 Erschließungskosten

Kosten für Ausbaumaßnahmen an der Erschließungsanlage, die von der Stadt Löffingen zu tragen sind, werden im Haushaltsplan der Stadt vorgesehen.

(wird ggf. bis zur Offenlage ergänzt).

Löffingen, den	.....	……..
(Datum Satzungsbeschluss) (Ausfertigung siehe Satzung)	(Tobias Link, Bürgermeister)	(Siegel)

STADT LÖFFINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM“

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(06.11. - 07.12.2023)

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden alle Dachformen und Dachneigungen, sofern ein Dachüberstand von mindestens 0,30 m, waagrecht gemessen von der Außenwand bis Außenkante Dacheindeckung (ohne Dachrinne), vorhanden ist..

Dachflächen mit einer Neigung von 0-10° (Flachdächer) sind mit einer extensiven Begrünung, z.B. als Sedum-Kräuterschicht zu bepflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün, Heidenelke, Schafschwingel, Flügelginster und Thymian. Weitere niederwüchsige Magerrasenarten können ergänzt werden.

2 Retentionszisternen, Regenwassernutzung

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zur Schonung des Wasserhaushalts auf den Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Eine Einleitung in den Vorfluter (Bittenbach) ist zulässig. 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 in den Vorfluter (Bittenbach) ist mit einer gedrosselten Abflussmenge wie nachfolgend festgesetzt zulässig.

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

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von 0,2 bis 0,5 Liter/sec je 100 qm versiegelter Fläche.

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

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

Auf der Fläche des Gewässerrandstreifens ist eine Versickerung nicht zulässig.

Bei einer gezielten Versickerung darf nur über unbelastetem natürlichem Boden-material 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 der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die einschlägigen DIN - Normen sind die DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

3 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.

Löffingen, den	.....	……..
(Datum Satzungsbeschluss)	(Tobias Link, Bürgermeister)	(Siegel)

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)	(Siegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom .....

STADT LÖFFINGEN

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM“

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(06.11. - 07.12.2023)

1 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind bei Hauptgebäuden alle Dachneigungen mit einem Dachüberstand von mindestens 0,30 m, um eine Angleichung an die Dachlandschaft bestehender Gebäude in der Umgebung zu erreichen.

Dachflächen mit einer Neigung von 0-10° (Flachdächer) sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, mit dem Ziel, Regenwasser zurückzuhalten, das Kleinklima und das Nahrungsangebot für Vögel und Insekten zu verbessern.

2 Retentionszisternen, Regenwasserrückhaltung

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

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

3 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 Erhatung der Biodiversität, der Erhaltung des natürlichen Bodengefüges, der Verbesserung des Kleinklimas 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 Satzungsbeschluss)	(Tobias Link, Bürgermeister)	(Siegel)