

STADT LÖFFINGEN
ORTSTEIL LÖFFINGEN
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

Änderungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (06.11. - 07.12.2023) sind kursiv gedruckt

Verfasser im Auftrag der Stadt Löffingen:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU ⑩ BAULEITPLANUNG ⑩ STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 ⑩ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 ⑩ FAX 07681/24500 ⑩ 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

Artenschutzprüfung

Geotechnischer Bericht

Detailsteckbrief zur Ermittlung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen

Zeichnerischer Teil (Rechtsplan)

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM“

UND DEN

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ALTENPFLEGEHEIM“**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

STADT LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTENPFLEGEHEIM" UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB amin 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 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,*
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023*
- die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), *zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),*
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) *zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023*
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.*

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „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 (Rechtsplan), M. 1: 500, vom
- b) die Bauvorschriften (Textteil) vom

Beigefügt sind:

- a) eine Begründung vom
- b) Umweltbericht vom
- c) *Artenschutzprüfung vom 08.01.2024*
- d) *Geotechnischer Bericht vom 12.03.2024*

STADT LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALTENPFLEGEHEIM“ UND DEN
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

Seite - 2/2 -

§ 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“**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

STADT LÖFFINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTENPFLEGEHEIM"

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

Seite - 2/17 -

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	3
1.3.1	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	3
1.3.2	<i>Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</i>	3
1.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
1.4.1	Ausschluss von Metaldächern	4
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)	5
1.4.5	Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	5
1.4.6	Pflanzgebot für <i>Hecken und Sträucher</i> , Flächen F 3	6
1.4.7	Fläche F 1, <i>Böschungsgestaltung im Süden, Entwicklung einer Magerwiese</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) ..	7
1.4.8	Fläche F 2, <i>Gewässerrandstreifen</i> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	7
1.4.9	Artenschutz	8
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN	
	ÖFFENTLICHER BELANGE	10
2.1	Denkmalschutzrechtliche Hinweise	10
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung	10
2.2.1	Abwasserbeseitigung	10
2.2.2	Regenwasserbeseitigung	10
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen	10
2.2.4	Nachweis der Dichtheit	10
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte	10
2.2.6	Abwassersatzung	11
2.3	<i>Bodenschutz</i>	11
2.4	Baugrund	14
2.5	Regenwassernutzungsanlagen	15
2.6	Landwirtschaftliche Emissionen	15
2.7	<i>Hinweis der Deutschen Telekom-Technik GmbH</i>	15
2.8	<i>Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Gesundheitsschutz</i>	16
2.9	<i>Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz</i>	16

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das „Sonstige Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ festgesetzt.

Allgemein zulässig: sind nur die folgenden Nutzungen

1. Altenpflegeheim
2. Arztpraxen
3. Zugehörige 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 *in der Gebäudemitte gemessenen natürlichen Geländehöhe* bis zur obersten Dachbegrenzungskante (First), darf nicht mehr als 14,00 m betragen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 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.

1.3.2 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den Mischwasserkanal wird ein 3,0 m breites Leitungsrecht eingetragen (Planzeichen Nr. 15.5 PlanZV). Dem jeweiligen Betreiber der Kanalisation ist der Bau und Betrieb des Kanals zu gestatten. Baumpflanzungen im Leitungsbereich sind nicht zulässig. Nähere Angaben sind einer grundbuchrechtlichen Eintragung vorbehalten.

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 Metaldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte 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) *mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen*, sofern auf den Flächen keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.4.3 Außenbeleuchtung

Nächtliche Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Dazu zählt die Verwendung von staubdichten Lampen, von LED oder anderen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweißes Licht).

Zu verwenden sind sog. „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich, abgeschirmt nach oben und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen. Streulicht ist abzuschirmen. Die Beleuchtung (auch Straßenbeleuchtung) ist so auszurichten, dass keine Abstrahlung in Gehölze erfolgt (vgl. auch § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg).

Hinweis: Gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung zugelassen. Auch im Falle einer Änderung der Beleuchtung muss geprüft werden, ob Fledermaus-Erfassungen im Vorfeld notwendig sind. Störungen durch Lichtemissionen sollten ganz vermieden oder durch den Einsatz fledermausfreundlicher Leuchtmittel gering gehalten werden

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

(entspricht M 8 Umweltbericht, S. 25)

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

Bei der Erschließung und Verwirklichung des Vorhabens ist der Kronen-, Stamm- und Wurzelschutz der im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Gehölze und Bäume nach DIN19820 vollumfänglich einzuhalten.

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

(entspricht M 10 Umweltbericht, S. 25)

Auf den im zeichnerischen Teil durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind zur Gliederung und Einbindung der neuen Gebäude mindestens 15 ausschließlich gebietsheimische, herkunftszertifizierte Bäume und Gehölze gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu pflegen und nach Absterben zu ersetzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Aus Gründen des Artenschutzes (vgl. Anlage) sind die Baumpflanzungen als Leitlinien linear von Nord (Bebauung) nach Süd (Offenland) anzuordnen. An der Südseite sind nur Bäume 2. Ordnung zu verwenden, um die Beschattung der extensiven Wiese zu minimieren, aber trotzdem eine Einbindung der Gebäude zu gewährleisten.

Pflanzliste Bäume 1. Ordnung (gilt nicht für Fläche F 1 am Südrand)

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Stieleiche	(Quercus robur)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior) *
Scharz-Erle	(Alnus glutinosa)*
Salweide	(Salix caprea, Gewässer-nah)*

Pflanzliste Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Mehlbeere	(Sorbus)
Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa, Gewässer-nah)
Salweide	(Salix caprea, Gewässer-nah)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus, Gewässer-nah),
Weissdorn spec.	(Crataegus)
Obstbäume	

1.4.6 Pflanzgebot für *Hecken und Sträucher*, Flächen F 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(entspricht M 11 Umweltbericht, S. 26)

Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen F 3 *und den Standorten für Sträucher* sind Hecken *bzw. Sträucher zur Einbindung und als Habitatersatz für Gehölzbrüte* aus folgender Pflanzliste für Sträucher zu pflanzen.

Entlang der Hecken ist auf der Innenseite ein 1 m breiter 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“).

Pflanzung:

- *Arten gemäß Pflanzliste*
- *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 1 x Mahd/Jahr im Herbst mit Abräumen des Mahdgutes, mind. 10 % sind auf wechselnden Standorten als Altgrasinseln für Überwinterung von Insekten zu belassen.

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, Böschungsgestaltung im Süden, Entwicklung einer Magerwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(entspricht M 7 Umweltbericht, S. 25)

Ziel: Zuführung von abfließendem Oberflächenwasser zu der angrenzenden Nasswiese.

Durchführung:

- *Profilierung der Böschung mit leichtem Gefälle nach Süden, am Böschungsfuss ist eine flache Mulde zur Wasserrückhaltung auszubilden.*
- *Die Böschung ist mit 20 cm starkem möglichst nährstoffarmen Oberboden abzudecken und mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen (z.B. regionales Wiesendrusch-Saatgut, Saaten-Zeller: Regiosaatgut Grundmischung UG 13, Rieger-Hofmann Blumenwiese 01 UG 13). Die Wiese ist als 1-2schürige Heuwiese zu pflegen. Eine Düngung ist nicht zulässig (kein Nährstoffeintrag durch Auswaschung in das angrenzende Biotop).*

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).

Entwicklung Ufersaum (entspricht M 4 Umweltbericht, S. 24)

Beidseitig des Tränkebachs ist ein naturnaher Ufersaum von mindestens 2 m Breite zu entwickeln. Dazu soll durch extensive Pflege die vorhandene punktuelle Ufervegetation gefördert werden. Zur weiteren Beschattung sind auf ca. 30% Lauflänge Gehölze zu pflanzen.

Gehölzpflanzung:

*Zur Beschattung sind vorzugsweise auf der Südseite auf 30% der Lauflänge standortgerechte Sträucher und Bäume (in Pflanzliste in Ziff. 1.4.6 mit * gekennzeichnet) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze können nach Bedarf abschnittsweise zurückgeschnitten werden. Stehendes Totholz ist zu belassen.*

Pflege:

Mahd nur nach Bedarf, um Verfilzung, flächige Verbuschung oder Verklausungen zu verhindern. Das Mähgut ist abzuräumen. Zum Erhalt von Leitlinien, Überwinterungs- und Fortpflanzungsstätten darf max. 1 Seite / Jahr gemäht werden.

Auf der Fläche F2 ist die Herstellung eines Grasweges zulässig.

1.4.9 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 artenschutzrechtlichen Maßnahmen entsprechend des Bebauungsplans bzw. der Baugenehmigung 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, Bauzeiten, Erhalt vorhandener Habitatstrukturen

Das Baufeld ist im Winterhalbjahr vor Baubeginn zu räumen: Gehölze sind abzuschneiden/-sägen, Mahd von krautiger Vegetation, Abräumen des Schnittgutes. Steinhäufen 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 (*Vogel- und Fledermausschutz*).

Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist der Erhalt von geeigneten Habitatstrukturen und Leitlinien zu prüfen. Dies gilt insbesondere für die kleine Böschung am Westrand des Plangebietes. Diese sind als Tabuflächen auszuweisen.

Anfallende Steine und Totholz sollen als Ersatzstrukturen vor Ort neu angelegt werden.

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

Durch die Entfernung der Gartenlauben und Nistkästen in den Kleingärten entfallen Brutmöglichkeiten für Höhlen und Halbhöhlenbrüter, u.a. für den Feldsperling. Als Ersatz sind an den bestehenden und/ oder neuen Gebäuden und Bäumen 5 Nisthilfen

STADT LÖFFINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTENPFLEGEHEIM"

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

Seite - 9/17 -

für Höhlenbrüter (Fluglochgrößen 26 mm, 32 mm und 45 mm) *und* 2 für Halbhöhlenbrüter anzubringen und dauerhaft instand zu halten.

Zusätzlich sind an Bestandsbäumen, die erhalten werden können, bzw. an Bestandsgebäuden (bestehendes Seniorenheim) 2 Fledermauskästen anzubringen als Ersatz für Tageseinstände in den Gartenlauben.

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 *unverschmutzte* Niederschlagswasser muss in den Vorfluter (Tränkebach) 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 Bodenschutz

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

Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der *Neufassung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV n. F.)* und der *Ersatzbaustoffverordnung (EBV) für die Benutzung, den Umgang und die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial* 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 *entsprechend BBodSchV und DIN 19731* 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.

Ausgebaute Böden (Ober- und Unterboden) sind fachgerecht entsprechend DIN 19731 zwischenzulagern und in nutzungsfähigem Zustand zu erhalten sowie vor Verlust und Verunreinigung zu schützen.

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 *oder umgelagert* 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 (*dies gilt insbesondere für Oberboden und alle Bereiche, die nicht überbaut werden*).

Alle Bodenarbeiten, die mit Eingriffen in zukünftige Grünflächen sowie in kulturfähigen Oberbodenschichten verbunden sind, müssen sich an der Bodenfeuchte orientieren. Bodenarbeiten ohne Schutzvorkehrungen sind nur bis zu maximal „fest“ bis „halbfester“ Konsistenz (Bodenfeuchte > 50 cbar) zulässig. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

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).

Bei einer Saugspannung des Bodens zwischen 6 und 12 cbar, Konsistenzbereich ko4 („weich-plastisch“) darf der Boden nicht ohne Schutzvorkehrungen befahren werden. Erarbeiten dürfen jedoch von Baggermatratzen oder von Baustraßen aus durchgeführt werden. Dabei darf der mittlere Kontaktflächendruck von 0,4 kg/cm² (40 kPA) nicht überschritten werden.

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.

Bei nassem bis sehr nassem Boden (Saugspannung unter 6 cbar), Konsistenzbereich ko5 und ko6, werden durch Befahrung und Bearbeitung / Umlagerung irreversible Gefügeschäden verursacht. Ein Befahren und Bearbeiten ist unzulässig. Nach ergiebigen Niederschlägen ist selbst bei anschließend trockener Witterung die Bearbeitbarkeit und die Befahrbarkeit bis zum Erreichen des Konsistenzbereiches 3 („steif-plastisch“) eingeschränkt. Von der Bodenfeuchte abhängige Baustillstandszeiten sind daher rechtzeitig vorher einzuplanen.

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

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

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

Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden.

Die Befestigungsarten – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen, etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische 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 *unzulässig*.

Als Baustraßen sind Recycling- und Mineralbaustoffe entsprechend der zulässigen Einbaukonfigurationen nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig. Nach §19 Abs. 8 EBV muss zwischen der Baustoffschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eine schützende Grundwasserdeckschicht aus Lehm, Schluff oder Ton vorliegen. Bei Kiesschichten ist ein Einbau von Recycling-Baustoffen nicht zulässig. Es dürfen dann nur natürliche Mineralbaustoffe zum Einsatz kommen. Unabhängig davon sind die geltenden Grundwasserflurabstände einzuhalten.

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

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

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

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

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. *Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

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

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

2.4 Baugrund

*Zum Bodenaufbau wird vorrangig auf den beigefügten ausführlichen „**Geotechnischen Bericht**“ vom 12.03.2024, der auch Angaben zur Versickerung enthält, hingewiesen.*

Allgemeine Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden großflächig von Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Boden

Die bundes- und landesweiten gesetzlichen Bodenschutzvorgaben sind einzuhalten, v.a. BBodSchG, BBodSchV, LBodSchAG, LKreiWiG und die gesetzlich verankerten DINs 18915, 19639 und 19731. Es wird generell darauf hingewiesen, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im

Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG). Mit der zuständigen Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Allgemein:

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.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 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.

2.6 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, *sofern die Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm eingehalten werden.*

2.7 Hinweis der Deutschen Telekom-Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die von Bauherren bei dem Bauherrensenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über das Internet-portal des Bauherrensenservice oder das Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 800 3301903 (Gebührenfrei)

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

2.8 Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Gesundheitsschutz

Der Bau sowie Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung muss mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) erfolgen.

Bei Gebäuden, in denen sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet (Speicher TWE mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern, oder einem Inhalt von 3 Litern in mind. 1 Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle; nicht berücksichtigt wird der Inhalt der Zirkulationsleitung) sind Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben.

Diese Untersuchungen sind vom Unternehmer/sonstigem Inhaber der Wasserversorgung durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern aus der Anlage Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird und welche Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.

Die Untersuchungsvorgaben der Trinkwasserverordnung sind einzuhalten und fristgerecht, ausschließlich in elektronischer Form (Labdüs- oder Octowareformat), an das Gesundheitsamt zu übermitteln.

2.9 Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz

1. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Bauvorhaben mit einer GFZ von 1,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

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

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

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

5. Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.

Löffingen, den

(Datum Satzungsbeschluss)

(Tobias Link, Bürgermeister)

(Siegel)

**STADT LÖFFINGEN
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTENPFLEGEHEIM"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

Seite -17/17 -

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”

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

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.

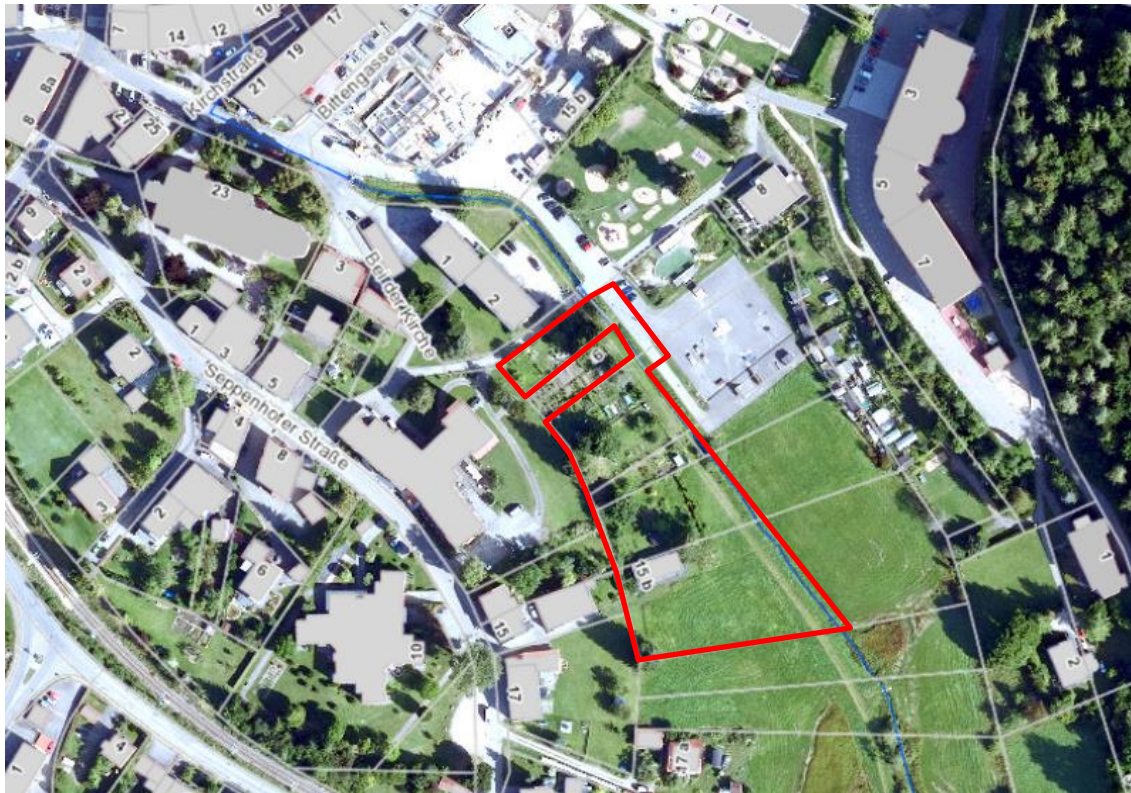
Der Bebauungsplan hat eine Bruttogröße von 6.945 qm.

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, Rahmenbedingungen

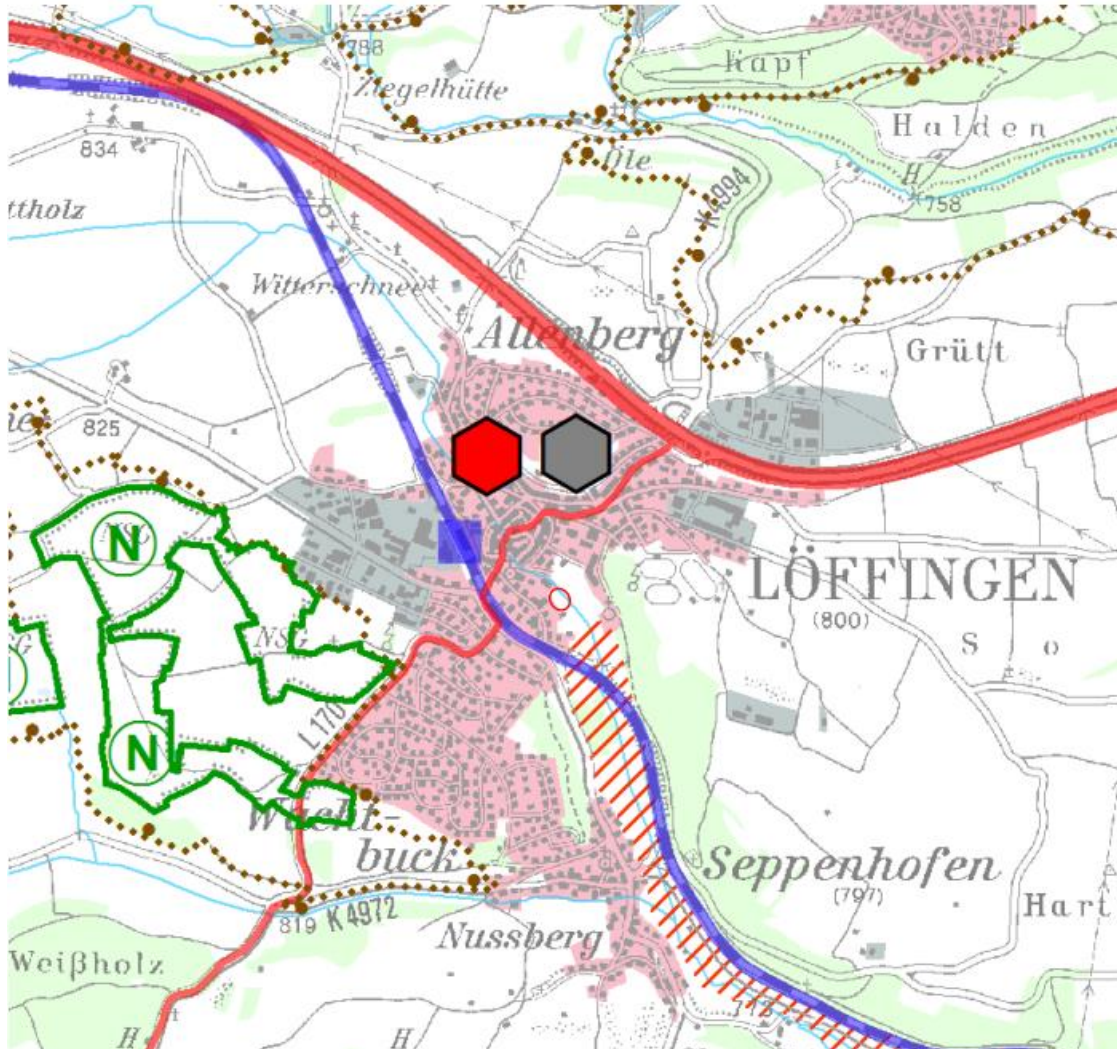
2.1 Regionalplan

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

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche dargestellt

Die Fläche des Bebauungsplanes soll daher im Rahmen der 12. punktuellen FNP-Änderung im Parallelverfahren in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ umgewidmet werden.

(siehe FNP-Ausschnitt nächste Seite, Bestand und Planung).

**STADT LÖFFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTENPFLEGEHEIM"**

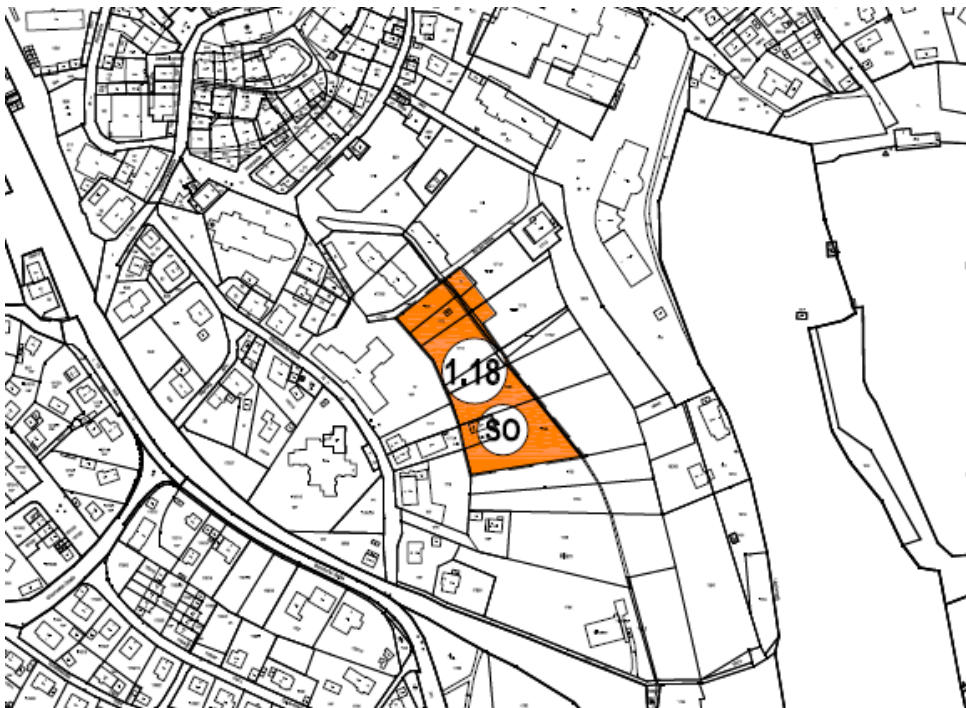
Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

Seite - 3/15 -

Bestand: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP Löffingen - Friedenweiler
(Geltungsbereich des Bebauungsplanes rot umrandet)



Planung: 12. FNP-Änderung (Fläche Nr. 1.18, SO):



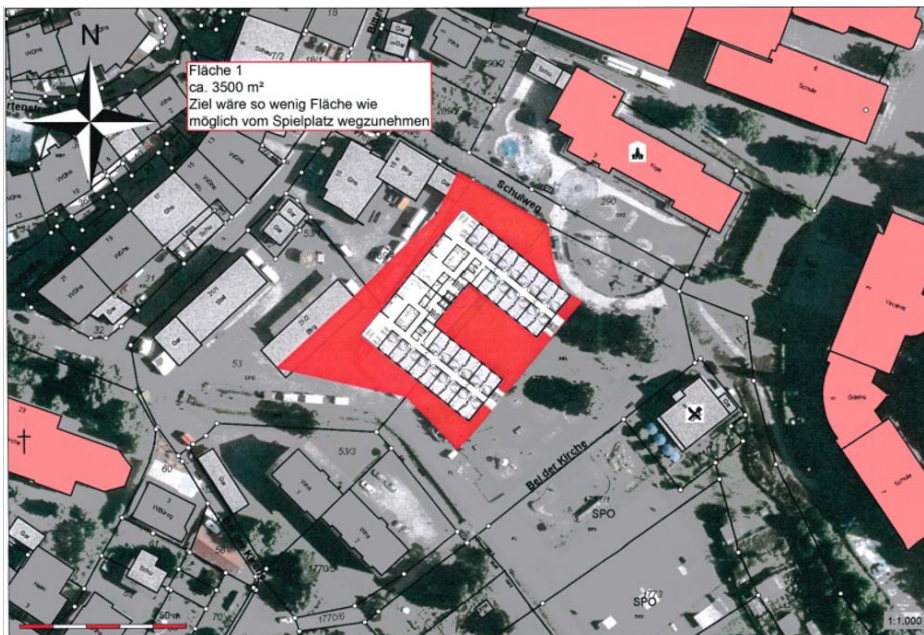
2.3 Standortwahl

Bei der Standortwahl für das Altenpflegeheim waren folgende Kriterien maßgebend:

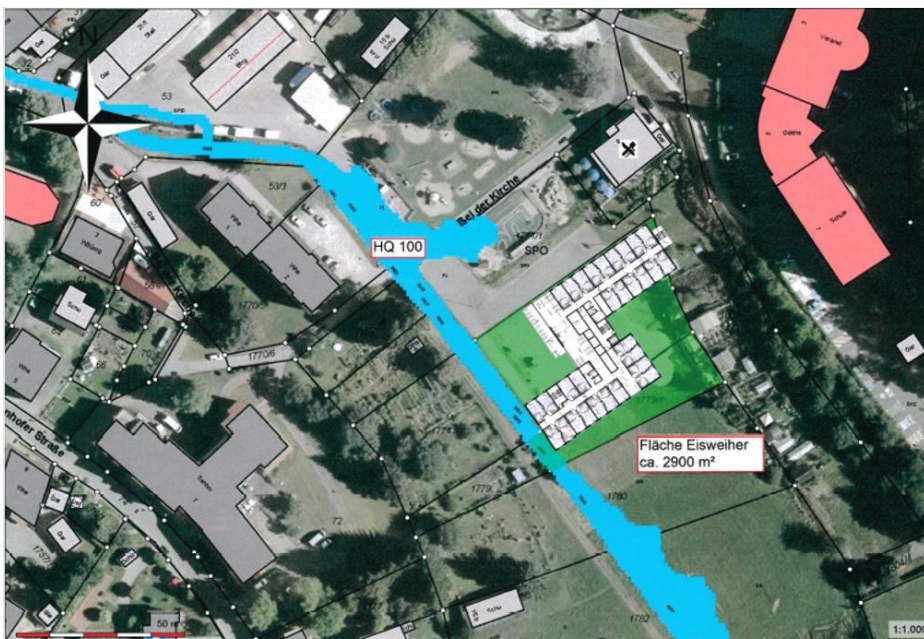
1. Unmittelbare Nähe zum vorhandenen Altenpflegeheim
2. Gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt
3. Ausreichende Größe des Grundstücks
4. Wirtschaftlichkeit
5. Keine unüberwindbaren naturschutzrechtlichen Restriktionen

Es wurden die folgende Flächen untersucht

Fläche 1: Ehemaliges Bauhofareal mit Kinderspielplatz



Fläche 2: Eisweiher/Scateranlage

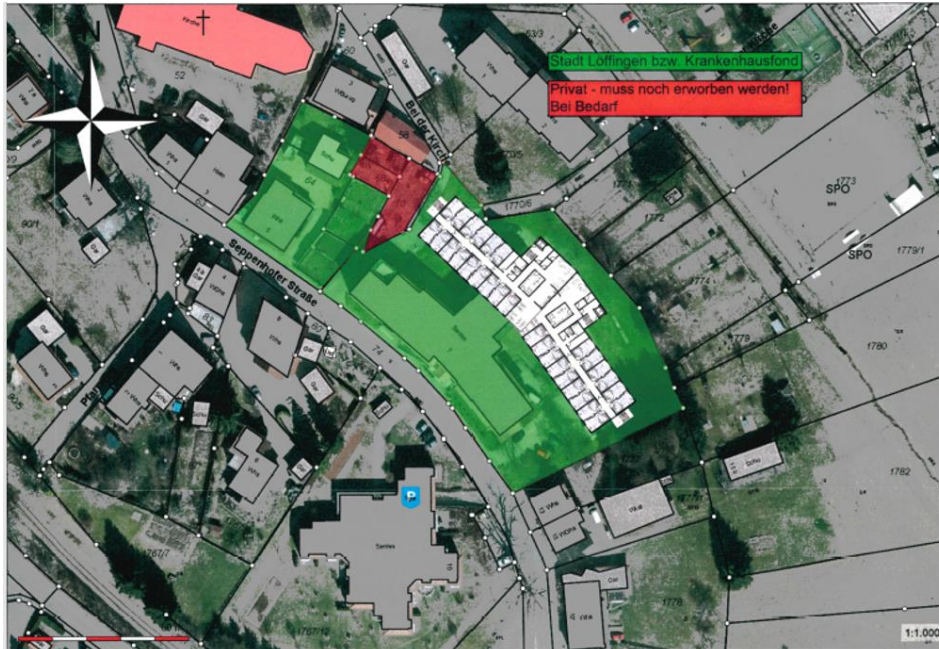


STADT LÖFFINGEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTENPFLERGEHEIM"

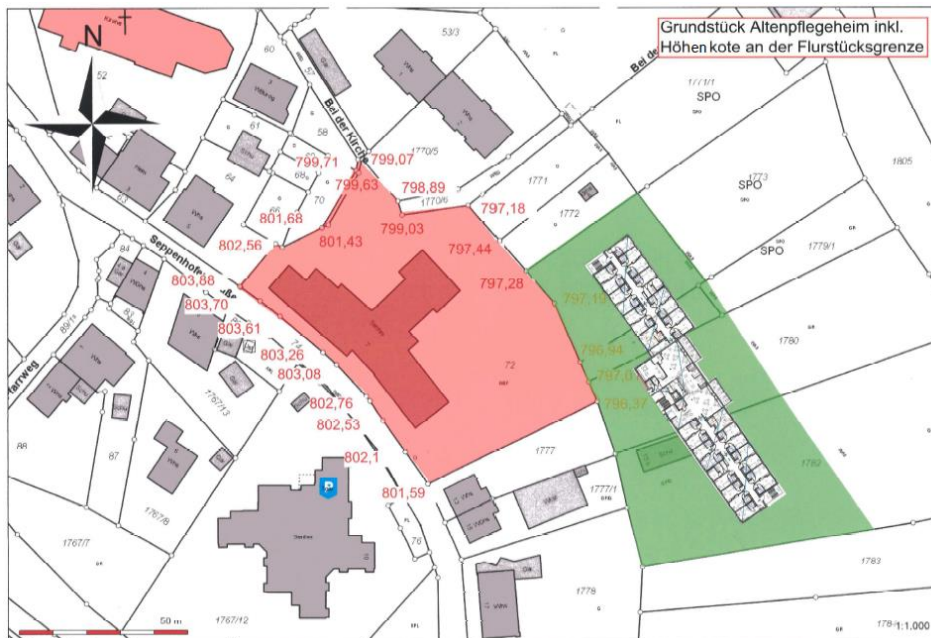
Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

Seite - 5/15 -

Fläche 3: Erweiterung Altenpflegeheim



Fläche 4: Anschlussfläche Altenpflegeheim



Die Bewertung der 4 Flächen ergab folgendes Ergebnis:

	<i>Fläche 1 Ehem. Bauhof, Kinderspielplatz</i>	<i>Fläche 2 Eisweher/Scateran- lage</i>	<i>Fläche 3 Bestandsgrund- stück</i>	<i>Fläche 4 Anschlussfläche</i>
<i>FNP-Darstellung</i>	<i>Mischbaufläche, öffentl. Grünfläche</i>	<i>Öffentliche Grünflä- che</i>	<i>Gemeinbedarfsflä- che</i>	<i>Öffentliche Grünflä- che</i>
<i>Baugebiet</i>	<i>Innenbereich, Außenbereich</i>	<i>Außenbereich</i>	<i>Innenbereich</i>	<i>Außenbereich</i>
<i>Bebaubare Fläche</i>	<i>3.500 qm</i>	<i>2.900 qm</i>	<i>2.300 qm</i>	<i>3.650 qm</i>
<i>Lage</i>	<i>Zentrumsnah, ent- fernt vom vorh. APH</i>	<i>Isolierte Alleinlage</i>	<i>An Bestand angren- zend</i>	<i>Am Bestand</i>
<i>Schutzgebiet</i>	<i>Keine</i>	<i>Biotop angrenzend</i>	<i>keinen</i>	<i>Keine</i>
<i>Verfügbarkeit</i>	<i>teilweise</i>	<i>ja</i>	<i>Ja</i>	<i>Ja</i>
<i>Gesamtbewer- tung</i>	<i>Zu weit vom Bestand entfernt</i>	<i>Fläche zu klein</i>	<i>Fläche zu klein</i>	<i>geeignet</i>

Während die Flächen 2 und 3 insgesamt eine zu kleine überbaubare Fläche bieten, ist die Fläche 1 zu weit vom Bestand entfernt, um Synergieeffekte nutzen zu können. Die Fläche 1 eignet sich darüber hinaus mehr für verdichtetes Wohnen. Die Fläche 2 wird intensiv als öffentliche Grünfläche genutzt, eine Bebauung an dieser Stelle würde den Talbereich zerschneiden und stellt eine Alleinlage dar.

Die Fläche 3 betrifft die unbebaute Restfläche des Grundstücks mit dem bestehenden Altenpflegeheim. Die Größe reicht jedoch für den Platzbedarf des Neubaus nicht aus, insbesondere da auch Flächen für Nebenanlagen (Parkplatz) fehlen.

Die Fläche 4 schließt unmittelbar an den Bestand an, hat eine ausreichende Größe und ist verfügbar (Gemeindeeigentum) und kann wirtschaftlich bebaut werden. Die naturschutzrechtlichen Belange können bewältigt werden.

2.4 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.

(s. nächste Seite)

Karte: Angrenzende Schutzgebiete (Grundlage: Liegenschaftskataster)

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 03.04.2024, Bebauungsplangebiet rot umrandet)



An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Südosten der Biotopkomplex Nr. 181163150057 „Bitten“ (in der Karte rot markiert) mit einer Fläche von 1,5259 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. 3.15.007 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 (siehe Umweltbericht, Ökokontomaßnahmen „Weierhalde“ und „Gießental“).

2.5 Artenschutz

Zum Artenschutz wird im Einzelnen auf die beigefügte Artenschutzprüfung verwiesen. Vorschriften zum Artenschutz siehe Ziff. 1.4.9 der Bebauungsvorschriften.

2.6 Hochwasser

Der überbaubare Bereich (Baufenster) gemäß Bebauungsplan liegt nicht in der Überflutungsfläche eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100).

Karte: HQ100 (Quelle: Stadtbauamt der Stadt Löffingen, Baufenster rot).



STADT LÖFFINGEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTENPFLEGEHEIM"

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

Seite - 9/15 -

Der überbaubare Bereich des Bebauungsplanes liegt ebenso nicht in der HQextrem-Überflutungsfäche

Karte: HQextrem (Quelle: Stadtbauamt der Stadt Löffingen, Baufenster rot).

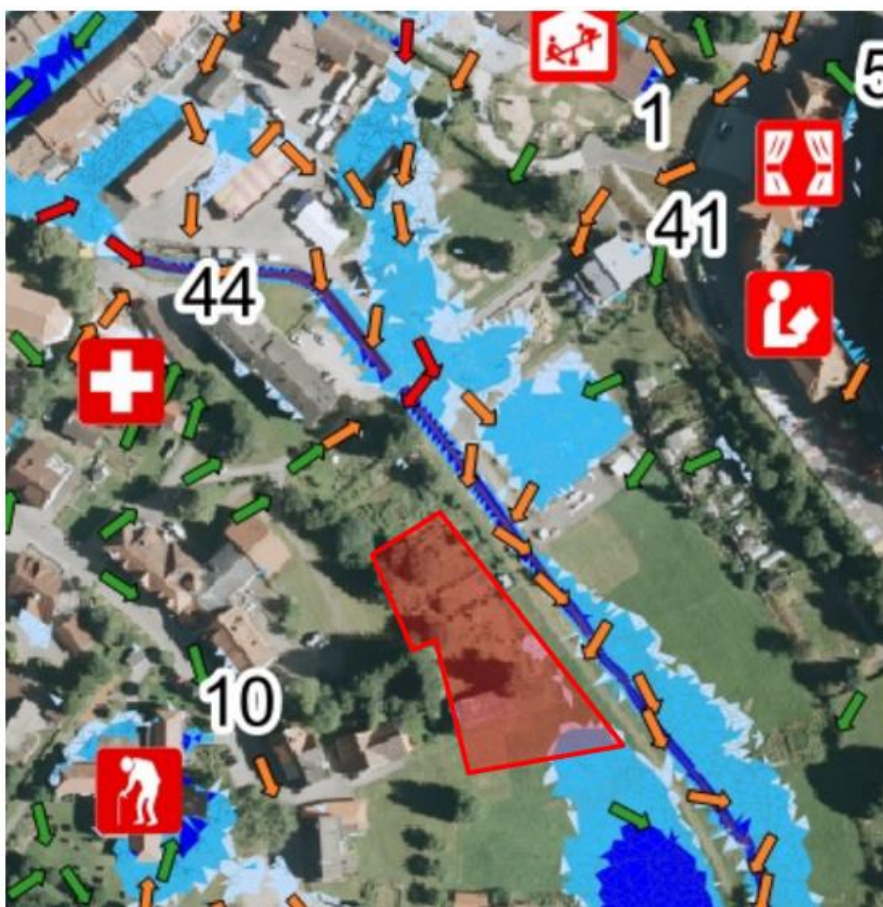


2.7 Starkregenrisiko

Eine kleinere Teilfläche am Südostrand des Gebietes liegt in der potentiellen Überflutungsfäche bei Starkregen, die jedoch aufgefüllt werden soll.

Die Baufläche wurde hinsichtlich des Starkregenrisikos untersucht („Detailsteckbrief zur Ermittlung der Überflutungsgefahr für den Neubau des Altenpflegeheims“ HPC AG, Freiburg, 14.03.2024). Die Gutachter kommen zu dem Schluss „Bei der Gebäudeplanung sind mögliche Risiken im Extremen Starkregenfall mitzubetrachten. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Bebauung am geplanten Standort unter Einbeziehung der potentiellen Gefahren möglich. Hierzu sollten für den Fall eines Starkregenereignisses Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, um mögliche Risiken zu minimieren.“

Karte: Kommunales Starkregenrisikomanagement (Quelle: HPC AG Freiburg)
(Baufenster gemäß Bebauungsplan, rot umrandet, Übertragung ungenau!)



Max. Überflutungstiefe Außergew. Szenario

- 5 - 10 cm
- 10 - 50 cm
- 50 - 100 cm
- > 100 cm

Max. Fließgeschwindigkeit Außergew. Szenario

- > 0,2 - 0,5 m/s
- > 0,5 - 2,0 m/s
- > 2,0 m/s

2.8 Verfahrensübersicht

Nachdem Bebauungsplan ursprünglich nach § 13 b BauGB aufgestellt werden sollte, (Beschluss vom 24.11.2022) musste der Aufstellungsbeschluss am 19.10.2023 für ein zweistufiges Regelverfahren neu gefasst werden, da die Rechtsgrundlage für die

Anwendung des § 13b BauGB gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023 entfallen war. Im Parallelverfahren soll daher auch der Flächennutzungsplan punktuell zum 12. Mal geändert werden. Während die frühzeitige Beteiligung zum BBebauungsplan in der Zeit vom 06.11. - 07.12.2023 stattfand, soll diese für die FNP-Änderung noch nachgeholt werden. Der Änderungsbeschluss wurde von der Stadt Löffingen am 19.10.2023 gefasst.

Verfahrensübersicht Bebauungsplan:

Aufstellungsbeschluss für Verfahren nach § 13b BauGB		24.11.2022
Aufstellungsbeschluss für Regelverfahren (§ 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)	23.04. – 24.05.2024	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

Die 12. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren:

<i>Aufstellungsbeschluss Stadt Löffingen</i>	<i>(§ 2 Abs. 1 BauGB)</i>	<i>24.11.2022.</i>
<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</i>	<i>(§ 3 Abs. 1 BauGB)</i>	
<i>und der Behörden mit Scoping</i>	<i>(§ 4 Abs. 1 BauGB)</i>
<i>Öffentliche Auslegung</i>	<i>(§ 3 Abs. 2 BauGB)</i>
<i>Feststellungsbeschluss</i>	

2.9 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 Altenpflegeheim 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 mit direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (*Bei der Kirche*) vorgesehen, eine Zufahrt über den Tränkebach (Bittenbach) ist von Osten über die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

3.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

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 auf den Privatgrundstücken *durch Zisternen (s. Ziff. 3 der örtlichen Bauvorschriften)* wird vorgeschrieben, um den Wasserhaushalt zu entlasten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des Bodenaufbaues nicht möglich (s. dazu beigefügten „Geotechnischen Bericht“ vom 12.03.2024). Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen soll mit Drosselung in den Vorfluter (Tränkebach) eingeleitet und der südlich angrenzenden Nasswiese zugeführt werden. Das Entwässerungskonzept wird mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbeich Wasser und Boden, abgestimmt.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das „*Sonstige Sondergebiet*“ mit der Zweckbestimmung „*Altenpflegeheim mit Ärztehaus*“ 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, das in dem Gebäudekomplex untergebracht werden soll, da hierfür ein dringender Bedarf besteht. Wohnungen sind nur für Mitarbeiter der Einrichtungen vorgesehen.

Es ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, wenn die an das Baugebiet westlich angrenzenden Grundstücke im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB bebaubar werden, da hier dann nutzbare Innenbereichsflächen entstehen. So kann auf dem Grundstück Flurstück Nr. 72, das dann dem Innenbereich zuzurechnen ist, ein Bauvorhaben entsprechend den Abstandsvorschriften der LBO und nach § 34 BauGB zugelassen werden.

Störende Lärmimmissionen sind für das Baugebiet nicht zu erwarten. Wie auch auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung wirken auf das Baugebiet nur ortsübliche und hinzunehmende Geräusche ein (Glockengeläut der Kirchen, temporäre Nutzung der Festhalle, der Skateranlage, der Rettungswach oder der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen).

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 Flächeninanspruchnahmen 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.

Auf die Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird verzichtet, da es sich um ein teilweise geneigtes Gelände handelt und die Gebäudeplanung noch nicht feststeht. Lediglich die Gebäudehöhe gemessen von der vorhandenen Geländehöhe soll begrenzt werden, um stark überhöhte Gebäude zu vermeiden.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.3.1 Baugrenzen

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

Die Baugrenze reicht im Westen teilweise bis an die Grundstücksgrenze 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.

1.3.2 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den Mischwasserkanal wird ein Leitungsrecht eingetragen, das dem jeweiligen Betreiber den Bau und Betrieb des Kanals zu gestatten soll. Das Leitungsrecht befindet sich in einer Grünfläche bzw. nicht überbaubaren Fläche. Baumplantungen sind nicht zulässig, um die Kanalisation zu schützen und Wartungsarbeiten zu erleichtern.

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 Metaldächern

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 wasser-durchlässige Oberflächenbefestigung vorgeschrieben wird.

4.1.4.3 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 Insbesondere große Bäume sind prägend im Orts- und Landschaftsbild.

Die Pflanzbindungen dienen der Erhaltung von Lebensraum für Vögel und Insekten. *Alte Bäume haben grundsätzlich eine hohe allgemeine Habitatfunktion für Tiere. Diese steigt mit dem Alter durch Spalt- und ggf. Höhlenbildung. Weiterhin haben Bäume durch Sauerstoffproduktion, Verdunstung, Schattenbildung und Staubbindung eine hohe kleinklimatische Ausgleichsfunktion.*

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.

4.1.4.7 Fläche F 1, Böschungsgestaltung im Süden, Entwicklung einer Magerwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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 Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,

5 Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt 6.945 qm mit folgenden Einzelflächen:

Flächen	Teilflächen qm	Größe in qm
Sondergebiet		3.654
Verkehrsfläche		726
davon Parkplatz privat	455	
Fahrverkehrsfläche öffentlich	271	
Grünflächen		2.092
davon Gewässerrandstreifen (F 2)	1.030	
Saumvegetation (F 1)	465	
Hecke mit Saum (F 3)	597	
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.

Löffingen, den

(Datum Satzungsbeschluss)
(Ausfertigung siehe Satzung)

.....

(Tobias Link, Bürgermeister)

.....

(Siegel)

STADT LÖFFINGEN

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ALTENPFLEGEHEIM“**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

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 (*Schichtstärke mindestens 10 cm*), z.B. als Sedum-Kräuterschicht zu bepflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün, Heidenelke, Schafschwingel, Flügelginster, Thymian *und Hornklee*. 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 (Tränkebach) ist zulässig. Die Ausbildung der Rückhaltung ist so zu gestalten (z. B. Rückhalte mulde), 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 (Tränkebach) ist mit einer gedrosselten Abflussmenge wie nachfolgend festgesetzt zulässig.

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

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

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

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

Auf der Fläche des Gewässerrandstreifens ist eine Versickerung nicht zulässig.

Bei einer gezielten Versickerung darf nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen o. Ä. nicht zulässig.

Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden.

Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Gesundheitswesen, Nutzung Brauchwasseranlage (Formular) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß 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.

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

Es sind mind. 50% heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden (vgl. § 21a NatSchG).

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“**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

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.

Empfohlen wird eine Substrathöhe von 15 cm, um Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen merklich zwischenspeichern zu können

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 Erhaltung 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.

4 Hinweise zum Klimaschutz

1. Im Sinne der Klimaanpassung wird empfohlen, Material und Farbe der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. (Steigende Temperaturen

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“ALTENPFLEGEHEIM”**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.04. - 24.05.2024)

Seite -2/2 -

führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen.

Löffingen, den

(Datum Satzungsbeschluss)

.....

(Tobias Link, Bürgermeister)

.....

(Siegel)