STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN “HINTER DER VORSTADT, 1. ÄNDERUNG“

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (09.08. - 14.09.2021)

Erstellt im Auftrag der Stadt Löffingen:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 FAX 07681/24500 E-MAIL: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften mit Hinweisen zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Zeichnerischer Teil

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HINTER DER VORSTADT, 1. ÄNDERUNG“

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN “HINTER DER VORSTADT, 1. ÄNDERUNG“

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (09.08. - 14.09.2021)

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ÜBER

a) DEN BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER VORSTADT, 1. ÄNDERUNG"

b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER VORSTADT, 1. ÄNDERUNG"

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am ..... in öffentlicher Sitzung

a) den Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, 1. Änderung" und

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, 1. Änderung"

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzungen beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBL 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, 1. Änderung" und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, 1. Änderung"

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Hinter der Vorstadt, 1. Änderung" vom .....

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
   a) textlicher Teil - Bebauungsvorschriften - i.d.F.vom .....
   b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1.000, i.d.F.vom .....

Beigefügt sind:

   a) Begründung zum Bebauungsplan i.d.F.vom .....
   b) Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom .....

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F.vom .....

b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan i.d.F. vom .....

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom .....

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, 1. Änderung" zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten, Außer Krafttreten

Der Bebauungsplan “Hinter der Vorstadt, 1. Änderung” und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan “Hinter der Vorstadt, 1. Änderung” treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt“, in Kraft seit dem 12.04.1969, im Bereich der Überschneidung außer Kraft.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

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

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom.....

STADT LÖFFINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN “HINTER DER VORSTADT, 1. ÄNDERUNG“

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (09.08. - 14.09.2021)

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

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

1.2 Wohnungen je Gebäude

Je Gebäude sind höchstens 4 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

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

1.3.2 Höhenbegrenzungen

1.3.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH), gemessen im Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes ab der Oberkante der Kirchäckerstraße (Straßenmitte) auf Höhe der Einmündung der privaten Straße (Mitte), darf maximal **1,50 m** über

der Straßenoberkante liegen. Die Höhenlage von angegliederten Baukörpern wie Garagen und Nebengebäuden kann gesondert vom Hauptgebäude ermittelt werden.

1.3.2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss- Rohfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf höchstens 10,0 m betragen.

1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 2 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.v. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann zugelassen werden.

1.5.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Carports werden überdachte PKW-Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

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

1.6.1 Freiflächen

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine extensive, insektenfreundliche Gestaltung ist anzustreben (§ 21a NatSchG).

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

1.6.2 Rodungen vom Bäumen und Gehölzen

Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungen von Bäumen und Gehölzen in der Zeit zwischen 28. Februar und 01. Oktober nicht zulässig.

1.6.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweißes bzw. gelbes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung oder andere unabgeschirmte Beleuchtung nach oben ist unzulässig.

1.6.4 Vogelschutz

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko verbeugen, wobei das Anbringen von Greifvogelsilhouetten nicht als geeignete Maßnahme gilt. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig. Auf die Anbringung und Unterhaltung von geegneten Nisthilfen als CEF-Maßnahme gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag wird hingewiesen.

1.6.5 Dacheindeckungsmaterialien

Kupfer- und zinkgedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder derartig behandelt sind, dass eine Bodenbelastung durch in Niederschlagswasser gelösten Metallionen nicht zu besorgen ist. Bleigedeckte Dächer und Dachmaterialien sind nicht zulässig.

1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)

1.7.1 Pflanzgebote

Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzgebote gelten folgende Festsetzungen: alle Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen. Von dem Standort der Bäume kann innerhalb des Grundstückes um bis zu 5 m abgewichen werden. Zu pflanzen sind Obstbäume als Hochstamm, wie Apfel, Birne, Zwetschge. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten.

1.7.2 Pflanzbindungen

Bei den im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzbindungen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Bäume nach Ziff. 1.7.1 zu ersetzen.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die höhere Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) oder das Baurechtsamt der Stadt Freiburg als untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde oder die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Baubeginnsanzeigen sind rechtzeitig an das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) zu übermitteln.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekannt werdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

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

2.2.2 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

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

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

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

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 Oberboden

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

2.3.2 Bodenarbeiten

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

2.3.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.5 Bauschutt

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

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (stadteigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Regenwassernutzungsanlagen für Brauchwasser werden zur Schonung der Umwelt (Hochwasserschutz und ressourcenschondender Umgang mit dem Schutzgut Wasser) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) sind als ortsüblich hinzunehmen.

2.7 Artenschutz

CEF 1: Ersatzpflanzungen

Durch öffentlich-rechtlichen Vergtrag werden die Pflanzung und der Erhalt von 8 Obstbaumhochstämmen als Ergänzungen in den nördlichen und südlichen Streuobstbeständen gesichert. Dadurch werden diese aufgewertet als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat und Leitstruktur. Die Maßnahme dient als Teilersatz des geschützten Baumbestandes.

CEF 2 Nisthilfen

Für die bereits vor der Artenschutzprüfung entfernten 6 Altbäume werden 12 Nisthilfen als Ersatz möglicher Höhlenquartiere angebracht (bereits April 2021 erfolgt). Bei weiteren Fällungen von Bäumen wird empfohlen, ebenfalls je 1 Nistkasten (Einflugöffnung 28mm, 32mm od. 45mm, Halbhöhlen) an verbleibenden Bäumen anzubringen und zu unterhalten (Reinigung und Instandsetzung im Sept/Okt.). Dies dient als Ersatz des Verlusts an (potentiellen) Höhlenbäumen als Quartiere für Vögel und Fledermäuse.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom .....

STADT LÖFFINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER VORSTADT, 1. ÄNDERUNG"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (09.08. - 14.09.2021)

1 Lage, Zweck und Größe

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Vorstadt, 1. Änderung" liegt im Ortsteil Unadingen der Stadt Löffingen, nahe der der Ortsmitte und östlich der Kirchäckerstraße. Unbebaute Grundstücksteile sollen einer Wohnbebauung mit drei Wohngebäuden zugeführt werden, da kurzfristiger Bedarf der jeweiligen Grundstückseigentümer für Wohngebäude besteht.

Dabei soll der Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, 1. Änderung", in einem kleinen Teilbereich an der Kirchäckerstraße ersetzt werden. Der bisherige Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt", in Kraft seit dem 12.04.1969, wird im Bereich der Überschneidung durch den Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, 1. Änderung" ersetzt. Der Bebauungtsplan „Hinter der Vorstadt, südlicher Teil" bleibt davon unberührt.

Die Flächenbilanz weist folgendes Bild auf:

„Allgemeines Wohngebiet", private Grundstücksflächen:	2.364 qm
Private Verkehrsflächen:	328 qm
Gesamtfläche	2.692 qm

2 Verfahren, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da die Voraussetzungen zu dessen Anwendung aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen werden, wobei das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, bereits vorab mittgeteilt hatte, dass nach seiner Einschätzung die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben sein dürften:

- Der Bebauungsplan dient der Neuordnung und Nachverdichtung in der Ortsmitte von Unadingen im Rahmen der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 13a BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 945,6 qm aus (Allgemeines Wohngebiet mit 2.364 qm x GRZ 0,4 = 945,6 qm). Diese Grundfläche liegt erheblich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da die Fläche im Osten und Westen an bebaute Grundstücke anschließt. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen wird nicht beeinträchtigt.

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden (s. Karte unten).
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da nur eine Wohnbebauung vorgesehen ist und sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung befinden.

Karte: Schutzgebiete (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 27.05.2021

Baugebiet: rot umrandet, (Vogelschutzgebiet violett schraffiert)

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen im Rahmen der Offenlage verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4

BauGB wird wegen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB abgesehen.

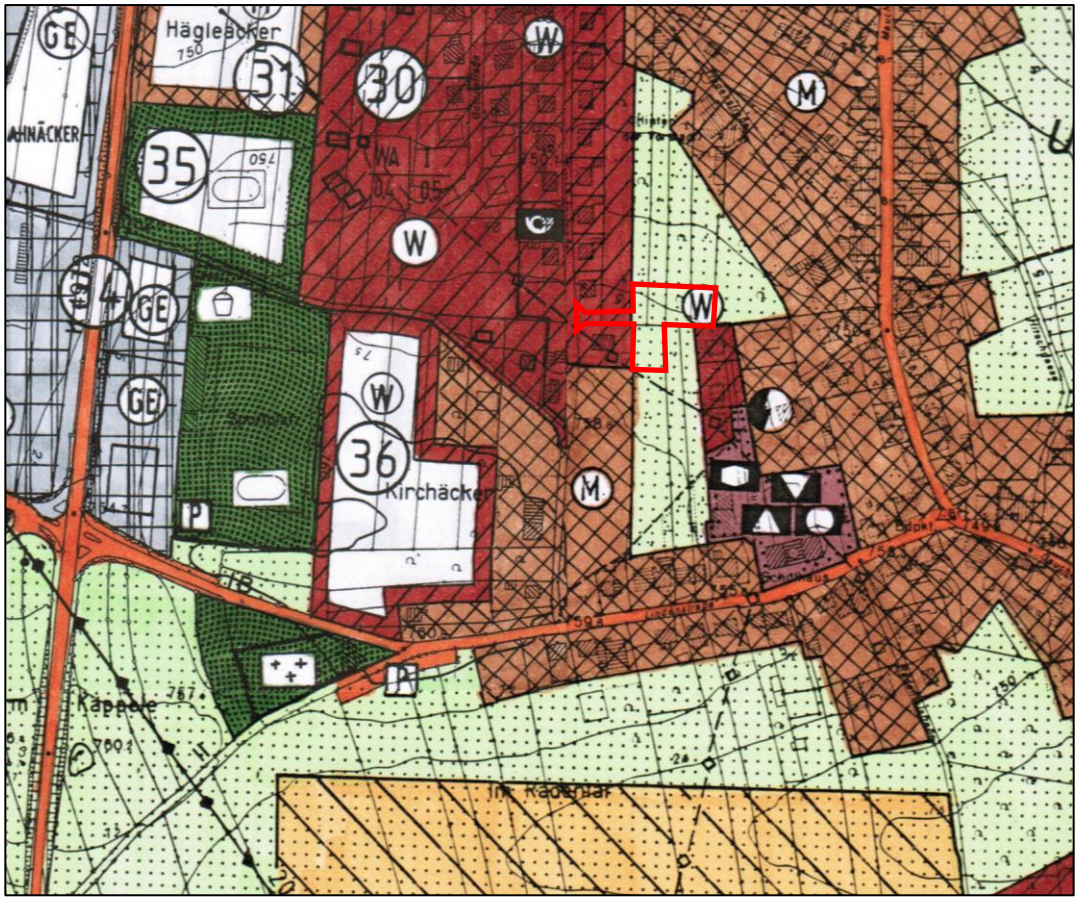
Eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich ist.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungplan der Stadt Löffingen ist die Fläche als „Wohnbaufläche" an der Kirchäckerstraße und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005), Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen

(Baugebiet rot umrandet)



Das „Allgemeine Wohngebiet kann als aus der angrenzenden Wohnbaufläche entwickelt angesehen werden, da Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden.

2.3 Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

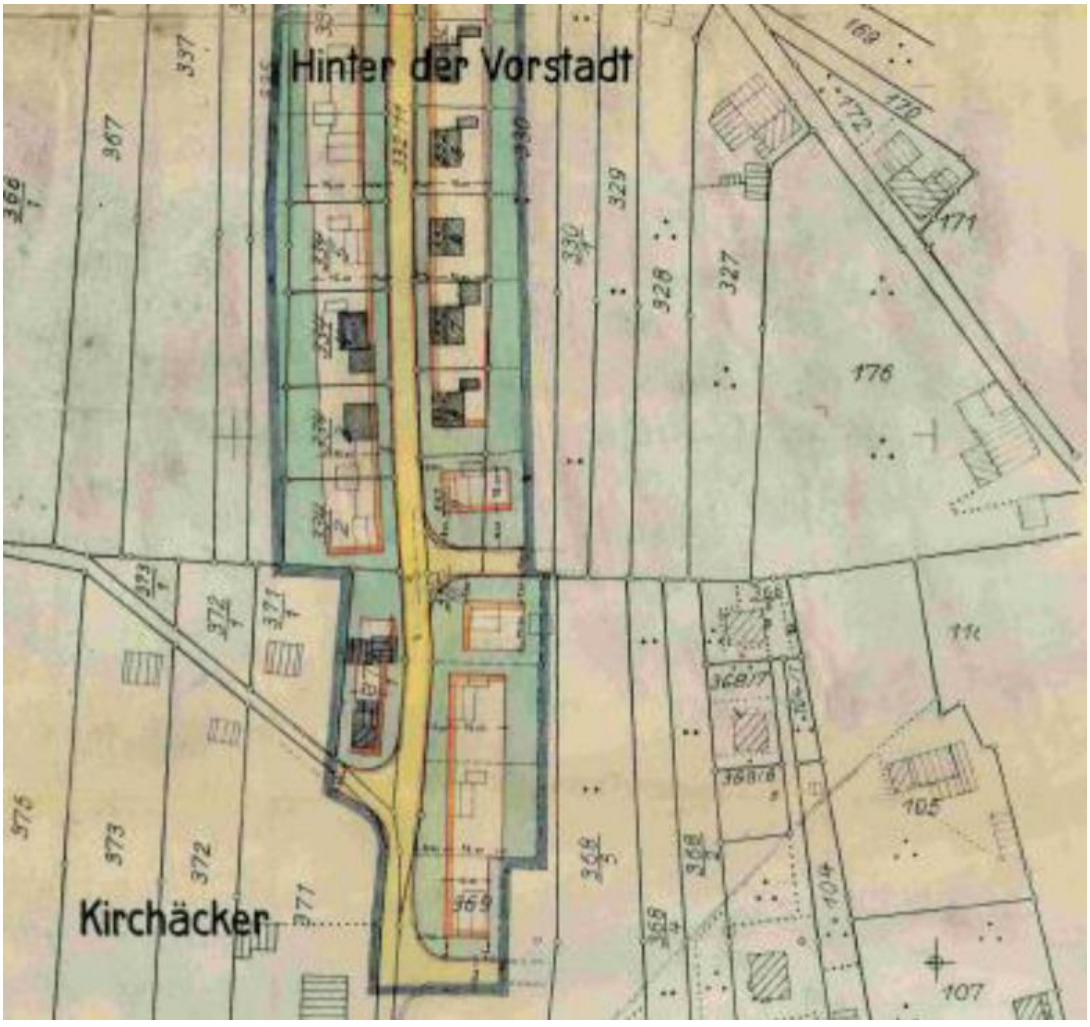
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Nutzung:	unbebaute Freifläche, Garten, Grünland
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben (innerhalb der Siedlungsgrenze)

Schutzgut:	**Auswirkungen des Bebauungsplanes:**
Mensch	Immissionen: Kein zu berücksichtigender Straßenverkehrslärm.
	Wohnqualität: die Wohnruhe bleibt durch die Auswahl der zulässigen Nutzungen weitgehend auf dem vorhandenen Niveau. Wanderwege sind nicht betroffen. Lärmbeeinträchtigungen erfolgen nur während der Bauzeit für die Wohngebäude.
Tiere und Pflanzen	Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten (s. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 25.06.2021).
	Für den Eingriff in den nach §33a NatSchG geschützten Streuobstbestand wird eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt.
Fläche	Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und damit dem Schutz des Flächenverbrauchs von Außenbereichsflächehn am Ortsrand.
Boden	Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.
	Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Beeinträchtigung durch geplante Bebauung auf einer lokal begrenzten Fläche.
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: unerhebliche Auswirkungen.
	Filter u. Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.
Wasser	Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.
	Der Grundwasser-Flurabstand isst nicht bauwerksrelevant.
Luft und Klima	Gering, zu vernachlässigende Auswirkungen.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen, da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt.
Biologische Vielfalt	Keine Hinweise auf Beeinträchtigungen
Kultur- und Sachgüter:	Nicht betroffen
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

2.4 Angrenzende Bebauungspläne

Eine Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Vorstadt" (in Kraft seit dem 12.04.1969) ist erforderlich, da u.a. die seinerzeit für eine spätere Erweiterung nach Osten geplante Zufahrt von öffentlicher in private Verkehrsfläche umgewidmet werden soll.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt"



Der Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt" wird im Überschneidungsbereich (Zufahrt) durch den Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, 1. Änderung" ersetzt.

Der Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, südlicher Teil" überlagert den Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt", berührt aber nicht den vorliegenden Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, 1. Änderung", wie aus folgendem Bild ersichtlich ist.

Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, südlicher Teil" (in Kraft seit dem 02.05.2011):

Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, 1. Änderung" enthält alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die örtichen Verkehrsflächen sind die nicht im Geltungsbereich liegende Kirchäckerstraße, an welche die private Verkehrserschließungsfläche unmittelbar anschließt. Somit sind alle Vorhaben zulässig, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

3 Verkehrserschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrlich unmittelbar an die Kirchäckerstraße angebunden. Die Baugrundstücke sollen über eine grundbuchrechtlich gesicherte Fläche privat erschlossen werden.

Auf die Eintragung von Sichtflächen im Einmündungsbereich der privaten Zufahrt kann wegen der Lage in der Ortsmitte, des geringen Verkehrsaufkommens sowie der geringen Bemessungsgeschwindigkeit verzichtet werden.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik können die Baugrundstücke an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Nutzung des südlich gelegenen Bebauungsplanes „Hinter der Vorstadt, südlicher Teil". Nicht zulässig sind Tankstellen (Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), da es sich um eine kleine innerörtliche Wohnbaufläche handelt, deren Lage für Tankstellen ungeeignet ist. Ebenso sind Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da die Grundstücke nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind einzuhalten.

Hinsichtlich des in nördlicher Richtung gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes sind keine Konflikte aufgrund von Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen erkennbar, da bereits andere Wohngebäude dem Betrieb räumlich näher liegen.

4.1.2 Wohnungen je Gebäude

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 4 beschränkt, obwohl für diese Ausnutzung derzeit kein Bedarf oder eine Planungsabsicht besteht. Eine spätere höhere Verdichtung soll jedoch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden nicht ausgeschlossen werden.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das im zeichnerischen Teil angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Die Zahl der Vollgeschosse soll eine dem Baugebiet angepasste Bebauung sicherstellen, wobei ein Erdgeschoss und ein zweites Vollgeschoss zulässig sind, das auch im Dachraum errichtet werden kann.

Ein Anspruch auf die gleichzeitige und vollständige Ausnutzung aller Maximalwerte der Festsetzungen besteht nicht. Jeder Maximalwert ist nur dann voll ausnutzbar, wenn gleichzeitig auch alle übrigen Vorschriften (Höhenbegrenzungen, Baugrenzen, örtlichen Bauvorschriften usw.) eingehalten werden.

4.1.3.2 Höhenbegrenzungen

4.1.3.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die zulässige Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe soll eine Anpassung der Gebäudekörper an das vorhandene Gelände sicherstellen und dient als Bezugshöhe für die Gebäudehöhe.

4.1.3.2.2 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen dient der Vermeidung überhöhter Gebäudekörper, die in Folge der großen Baufenster entstehen könnten. Da keine Traufhöhenbeschränkung erfolgt, ist die Begrenzung der Gebäudehöhe wichtig, um zu große Verschattungen von Nachbargebäuden zu verhindern und das Ortsbild zu erhalten.

4.1.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem Gebietscharakter mit freistehenden Wohngebäuden, wobei der Mindestgrenzabstand gemäß LBO einzuhalten ist. Geplant sind Einzelhäuser für Angehörige der Grundstückseigentümer.

4.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.5.1 Baugrenzen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster erlauben ein Verschieben der Gebäude und dienen der Erhaltung des Ortsbildes durch eine aufgelockerte Bebauung.

4.1.5.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf besteht. Auf einen Stauraum für PKW vor Garagen kann auf Grund der örtlichen Verhältnisse verzichtet werden. Somit ist es den Bauherren überlassen, wo Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück errichtet werden, sofern die Abstände nach der LBO eingehalten werden.

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

4.1.6.1 Freiflächen

Die Maßnahme dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Baugrundstücken.

4.1.6.2 Rodungen vom Bäumen und Gehölzen

Hier handelt es sich um einen Hinweis bzw. eine nachrichtliche Übernahme.

4.1.6.3 Außenbeleuchtung

Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten im Rahmen der Erhaltung der Artenvielfalt, und auch der Insekten als Nahrungsgrundlage für die Avifauna u.a. (§ 21 NatSchG).

4.1.6.4 Vogelschutz

Glaselemente stellen grundsätzlich eine Gefahr für Vögel dar, insbesondere verglaste Gebäudeecken, die von Vögeln nicht erkannt werden. Daher sind geeignete bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag vorzusehen, um eine Tötung geschützter Arten zu vermeiden (§ 44 BNatSchG).

4.1.6.5 Dacheindeckungsmaterialien

Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts vor dem Eintrag von Schwermetallen.

4.1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)

4.1.7.1 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebietes und dem Artenschutz. Die Pflanzgebote sollen einen Teil des geschützten Streuobstbestandes ersetzen.

4.1.7.2 Pflanzbindungen

Die Maßnahme dient dem Erhalte eines Teils des geschützten Streuobstbestandes.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

6 Kosten

Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, so dass der Stadt Löffingen hierdurch keine Kosten entstehen. Die Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern übernommen.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung

STADT LÖFFINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN “HINTER DER VORSTADT, 1. ÄNDERUNG“

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (09.08. - 14.09.2021)

1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zwischen 30° und 45°. Nebengebäude (Garagen, Lagerschuppen etc.), ausgenommen Carports, müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen. Als Carports werden überdachte PKW-Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

Dachneigungen von Nebengebäuden unter 20° sind zulässig, wenn das Dach dauerhaft begrünt wird.

2 Dachgauben

Die Länge von Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller Gauben auf einer Dachseite.

Zwischen der Oberkante First und dem oberem Gaubenansatz muss mindestens 0,5 m Dachschräge vorhanden sein.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Bei der Stellplatzberechnung entstehende Bruchzahlen sind aufzurunden.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser Satzung mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtskräftig

durch Bekanntmachung vom …….....

BEGRÜNDUNG
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER VORSTADT, 1. ÄNDERUNG"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (09.08. - 14.09.2021)

1 Allgemeines

Da die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, 1. Änderung" nicht ausreichen, um gestalterische und andere bauordnungsrechtliche Zielvorstellungen der Gemeinde für das Baugebiet zu verwirklichen, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinter der Vorstadt, 1. Änderung" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung soll zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen, die aber auch deutlich steiler sein kann. Flachdächer sind für das Ortsbild untypisch, sind jedoch bei Nebengebäuden zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt werden.

Carports können mit einem - auch unbegrüntem - Flachdach ausgestattet werden, da Carports als Baukörper weniger in Erscheinung treten als Garagen.

2.2 Dachgauben

Um weitgehend geschlossene Dachflächen und damit eine ruhigere Dachlandschaft im Ortsbild zu erzeugen, soll die Länge der Dachgauben beschränkt werden. Die Begrenzung der Gesamtlänge der Gauben auf 2/3 der Gebäudelänge wird auch bei gut zu belichtenden Dachräumen als zumutbar angesehen.

Gauben sollen deutlich unterhalb des Firstes liegen, damit die Dachfläche als Ganzes gut sichtbar bleibt. Daher wird zwischen oberem Gaubenansatz und der Oberkante First ein Abstand von mindestens 0,5 m, gemessen in der Dachschräge, vorgeschrieben.

2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Verpflichtung zur Erstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung erfolgt mit der Zielsetzung, die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden PKW frei zu halten.

Es soll sichergestellt werden, dass PKW immer auf den Grundstücken abgestellt werden können, damit Verkehrshindernisse für den landwirtschaftlichen Verkehr, sowie bei bei Notfällen und für den Winterdienst vermieden werden.

Löffingen, den .... ……..

(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe örtliche Bauvorschriften