



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Postanschrift
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald 79081 Freiburg

1.
An das
Amt 40
Sachgebiet 402.7
Außenstelle

79822 Titisee-Neustadt

Dienstgebäude
Stadtstraße 2

Allgemeine Sprechzeiten
Montag - Freitag 8 - 12 Uhr
Mittwoch 14 - 16 Uhr

5/6 Haltestelle Siegesdenkmal
 14 Haltestelle Stadtgarten

Amt
40/Mu

Bearbeitung
Herr Brenneisen

(0761) 2187-
258 Unser Zeichen
407.2-621.41.8

Ihr Schreiben

Datum
08.05.98

1. Änderung des Bebauungsplanes "In den Rüttenen, Wassersack und Vordere Halden" der Gemeinde Löffingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Gemeinde hat die Änderung des Bebauungsplanes bekanntgemacht und mitgeteilt, daß die Änderung rechtskräftig geworden ist. Die entsprechenden Vermerke wurden auf den Planunterlagen angebracht.

Anbei erhalten Sie eine Änderungsfertigung mit der Bitte, diese in die dort vorhandenen Planunterlagen einzuarbeiten. Eventuell beigefügte Deckblätter sind dem o.g. Bebauungsplan vorzuheften und die Bebauungsvorschriften sind entsprechend der Änderungssatzung zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

(Brenneisen)

Anlagen
1 Plansatz

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald
Stadtstraße 2
79104 Freiburg

Telefon 0761/2187-0
Telefax 0761/2187-550
KVN LRAFR / F1URF010

Internet:
<http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>
e-mail:
lratf@breisgau-hochschwarzwald.de

Sparkasse Freiburg
Postgremium Karlsruhe
Sparkasse Markgräflerland
Sparkasse Hochschwarzwald

(BLZ 680 501 01) 2100 355
(BLZ 660 100 76) 3727-758
(BLZ 683 518 65) 8028 219
(BLZ 680 510 04) 5000 906

**SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"IN DEN RÜTTENEN, VORDERE HALDEN UND WASSERSACK"**

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 17.7.1997 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes "In den Rüttenen, Vordere Halden und Wassersack" gemäß §§ 10 und 13 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** i. d. F. v. 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG v. 30.07.1996 (BGBl. I NR. 4, S. 1189),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617),
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22. April 1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466).
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) i. d. F. v. 3.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes v. 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil, genehmigt am 7. Juli 1971 und inkraft getreten am 5. August 1971, maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil, inkraft getreten am 05.08.1971
- den Bauvorschriften vom 19.12.1969
- mit Änderungen in § 9 vom 17.07.1997

Ohne Rechtscharakter beigefügt ist:

- eine Begründung zur 1. Änderung vom 17.07.1997

§ 3

Inhalt der Änderung

Die Bauvorschriften werden in § 9 "Garagen" wie folgt ergänzt:

"Freistehende Einzel- oder Doppelgaragen sind zulässig:

**SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"IN DEN RÜTTENEN, VORDERE HALDEN UND WASSERSACK"**

(Die Firsthöhen jeweils gemessen als Gebäudegesamthöhen von der Oberkante Garagen-Fußboden bis zur Oberkante First)

a) Einzelgaragen

nur bei Grundstücken über 500 qm und wenn die Grundfläche von 20 qm und die Firsthöhe von 4,00 m nicht überschritten wird.

b) Doppelgaragen

nur bei Grundstücken über 600 qm und wenn die Grundfläche von 40 qm und die Firsthöhe von 5,00 m nicht überschritten wird.

c) Grenzgaragen

Grenzgaragen sind zulässig, wenn die Länge nicht mehr als 6,00 m, die Firsthöhe nicht mehr als 4,00 m und die Wandfläche an der Grenze nicht mehr als 20 qm beträgt.

d) Dachgestaltung der Garagen

Freistehende Garagen sind mit Satteldächern in gleicher Dachneigung wie die Hauptgebäude oder als Hanggaragen mit begrünter Erdüberdeckung zulässig."

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO (1995) handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Löffingen, den 17.7.1997



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)

SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"IN DEN RÜTTENEN, VORDERE HALDEN UND WASSERSACK"

Angezeigt:

Vereinfachtes Verfahren
§ 13, keine Prüfungs- u. Anzeigepflicht.

Ausgefertigt:

Löffingen, den 24/4 1997 *MS*



Mellert
.....
(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom

Löffingen, den 7/6/4 1997 *MS*



Mellert
.....
(Dr. Mellert, Bürgermeister)

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"IN DEN RÜTTENEN, VORDERE HALDEN UND WASSERSACK"**

1. Anlaß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Baugebiet wurde 1969 als "Reines Wohngebiet" geplant und war zunächst hauptsächlich durch Ferienhaus-Nutzung geprägt.

In den letzten Jahren hat die Hauptwohnungs-Nutzung deutlich zugenommen und damit auch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen. Der alte Bebauungsplan hat den Bau und die Zulässigkeit von Garagen jedoch nur unbefriedigend geregelt, sodaß hier zusätzliche Festsetzungen erforderlich wurden, die dem Gebietscharakter gerecht werden.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, daß weitere Garagen-Neubauten in dem gewachsenen Ortsteil städtebaulich eingefügt werden, den Hauptgebäuden deutlich untergeordnet und den Grundstücksgrößen angepaßt werden.

2. Verfahren

Da es sich um eine geringfügige Änderung handelt, bei der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Da naturschutzrechtliche Belange durch die Änderungen der Festsetzungen für Garagen nicht berührt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG und grünordnerische Festsetzungen nicht erforderlich.

3. Inhalt der Änderungen

Im zeichnerischen Teil werden keine Änderungen vorgenommen und die Bebauungsvorschriften werden lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit der Garagen in § 9 durch den in der Satzung enthaltenen Text ergänzt und präzisiert. Für die Zulässigkeit von Garagen soll die neue LBO (1995) gelten.

Die Bebauungsplan-Änderung dient im einzelnen dem städtebaulichen Ziel, die Zulässigkeit von Garagen in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen neu zu regeln, damit der aufgelockerte Siedlungscharakter nicht zu sehr zerstört wird. Dies wäre der Fall, wenn unabhängig von den Grundstücksgrößen Einzelgaragen auf den Grundstücken mehr oder weniger willkürlich verteilt aufgestellt würden. Hierdurch würde das ruhig wirkende Bild des ursprünglich als reine Ferienhaussiedlung geplanten Gebietes zerstört. Es soll erreicht werden, daß Garagenbaukörper möglichst gebündelt entweder in Gebäude integriert oder aber, bei ausreichend vorhandenem Freiraum, auch freistehend errichtet werden können. Kleine Grundstücke sollen nicht mit Garagenbaukörpern überfrachtet werden. Es wird als zumutbar angesehen, die Garagenbaukörper zugunsten dieser städtebaulichen Zielsetzung in der vorgesehenen Weise zu errichten, da dies nicht als gravierender Eingriff in den persönlichen Entfaltungsspielraum gewertet werden kann.

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"IN DEN RÜTTENEN, VORDERE HALDEN UND WASSERSACK"**

Freistehende Garagenbatterien (Garagen mit mehr als zwei Stellplätzen) sind durch die vorstehenden Regelungen ausgeschlossen.

Für das Ortsbild ist die **Begrenzung der Garagenhöhe** entscheidend. Daher darf die Firsthöhe (gemessen als Gebäude-Gesamthöhe von der Oberkante Garagen-Fußboden bis zur Oberkante First) die angegebenen Höhen nicht überschreiten.

Grenzgaragen können als Einzel oder Doppelgaragen errichtet werden, sofern die angegebenen Festsetzungen eingehalten sind.

Als Dachform sind bei freistehenden Garagen nur **Satteldächer** mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Garage in den Hang ("**Hanggarage**") gebaut, mit Erde überdeckt und begrünt wird. Als Hanggaragen sollen Garagen gelten, deren Seiten i.d.R. zu über 50% im Hang liegen und auf diese Weise nicht in Erscheinung treten. Bei Hanggaragen sind Satteldächer somit nicht erforderlich. Hanggaragen können auch als Grenzgaragen errichtet werden.

Löffingen, den 17.7.1997



Mellert

(Dr. Mellert, Bürgermeister)