

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Erweiterung Hägleäcker" der Stadt  
8727 Löffingen, Ortsteil Unadingen (Landkreis Breisgau-  
Hochschwarzwald)

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Bauliche Nutzung

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Nicht zugelassen sind Tankstellen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, allerdings nicht in den Bereichen von Leitungsrechten.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt.

Je Gebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

#### 2 Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, bzw. die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO in den im "Zeichnerischen Teil" vorgesehenen Flächen.

#### 3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

##### 3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den mit Geh- und Fahrrechten gekennzeichneten Flächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden, Stellplätze sind jedoch zulässig.

4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Privatgrundstücken sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Die im "Zeichnerischen Teil" enthaltenen Pflanzgebote sind planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Von den angegebenen Standorten kann abgewichen werden, wenn es die Bebauung erfordert.

Vorhandener Baumbestand ist zu schonen und zu erhalten. Er kann auf die Pflanzgebote angerechnet werden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Gestaltung der Gebäude

1.1 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe darf von der Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachsparren

bei 1-geschossigen Gebäuden höchstens 3,70 m,

bei 2-geschossigen Gebäuden höchstens 6,50 m betragen.

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

Die Oberkante des EG-Fußbodens darf nicht höher als 0,60m über der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Straßenoberkante derjenigen Straße, die an das Grundstück angrenzt und am höchsten liegt, wobei in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite gemessen wird.

Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des EG-Fußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante darf

bei 1-geschossigen Gebäuden höchstens 8,60 m,

bei 2-geschossigen Gebäuden höchstens 11,50 m betragen.

1.2 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszuführen. Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton sind zulässig. Stark bunte und grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

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

## 2 Gestaltung der Dachformen und Dachflächen

- 2.1 Zulässig sind bei den Hauptgebäuden Dächer zwischen 35° und 45° Dachneigung. Die Traufüberstände müssen mindestens 0,80 m, die Dachüberstände im Giebelbereich mindestens 0,70 m betragen.
- 2.2 Als Dacheindeckung sind Ziegel und Dacheindeckungen in den Farben naturrot bis ziegelbraun zu verwenden.
- Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild einfügen.
- 2.3 Dachgauben sind zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 40° beträgt. Ihre Länge darf 2/3 der dazugehörigen Seitenlänge des Daches an seiner breitesten Stelle nicht überschreiten. Bei Satteldächern muß der Abstand der Gaube von der Giebelseite mindestens 1 m betragen.

## 3 Garagen

- 3.1 Zu jedem Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, daß für jede Wohneinheit eine Garage errichtet werden kann.
- 3.2 Garagen können wie folgt erstellt werden:
- mit dem Hauptgebäude verbunden, indem sie in das Hauptgebäude oder in dessen Dachfläche einbezogen werden,
  - als freistehender Baukörper mit Sattel- oder Walmdach bei einer Neigung von mindestens 20° und gleicher Dachfarbe wie das Hauptgebäude.

In beiden Fällen darf die Garage mit einer Seite auf die Grenze gebaut werden, wobei jedoch nur eine Grenzbebauung zulässig ist, also nicht über Eck oder auf zwei Seiten eines Hauptgebäudes.

## 4 Einfriedigungen

Mauern als Einfriedigungen zur Straßenseite dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen. Einfriedigungen und Zäune längs der Verkehrsstraßen dürfen die maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

### III HINWEISE

#### 1 Garagen

Freistehende Garagen sollen durch Strauchbepflanzung oder Berankung eingegrünt werden.

#### 2 Dachformen

Empfohlen werden Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer.

#### 3 Antennen

Antennen sollen aus gestalterischen Gründen unter dem Dach angebracht werden.

#### 4 Einfriedigungen

Empfohlen werden Einfriedigungen aus Holz oder mit Heckenpflanzung.

Einfriedigungen mit Maschendraht sollen mit Hecken hinterpflanzte werden.

#### 5 Baugrubenaushub

Es wird empfohlen, den Baugrubenaushub auf dem Grundstück zu verteilen.

#### 6 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 zu benachrichtigen.

#### 7 Hinweis des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg

Da mit Dolinen im verkarsteten Untergrund des Oberen Muschelkalks gerechnet werden muß, sind Baugrunduntersuchungen und ggf. objektbezogene Gründungsberatung angezeigt.

8. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Freiburg

Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Mischkanalisation des Stadtteils Unadingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

Sonstige Niederschlagswässer sind soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die gültige Entwässerungssatzung durch das Stadtbauamt oder einen von der Stadt bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt Löffingen rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist beim Stadtbauamt zu verwahren.

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden. Sie müssen stets zugänglich sein.

Löffingen, den ..17.01.1991

*Mellert*

.....  
(Dr. Mellert, Bürgermeister)

- Angezeigt - 13. MAI 1991  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den ~~14. MAI 1991~~  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Huber*



gez. Breunissen  
begl. Huber