

**STADT LÖFFINGEN,  
ORTSTEIL UNADINGEN**  
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**BEBAUUNGSPLAN  
„IM SCHACHEN - MITTE“  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping, 02.09. - 04.10.2019)

Verfasser 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 „Im Schachen - Mitte“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Gutachtliche Stellungnahme (Lärmschutz) Nr. 6271/741 vom 14.01.2019 mit Nachtrag I vom 14.03.2019

Umweltbericht

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

**SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL  
UNADINGEN**

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN „IM SCHACHEN - MITTE“**

UND DEN

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„IM SCHACHEN - MITTE“**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

(§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM SCHACHEN - MITTE" UND DEN  
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

Seite - 1/2 -

## **Gesetzliche Grundlagen**

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

- a) den Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ nach § 74 LBO

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

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634),
- 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 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018,
- 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 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Im Schachen - Mitte" vom .....

## **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die verbindlichen Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) der zeichnerische Teil, M. 1: 1.000, vom .....
- b) die Bauvorschriften (Textteil) vom .....
- c) Gutachtliche Stellungnahme (Lärmschutz) Nr. 6271/741 vom 14.01.2019  
mit Nachtrag I vom 14.03.2019

Beigefügt ist eine Begründung vom .....

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM SCHACHEN - MITTE“ UND DEN  
ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

Seite - 2/2 -

**§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften**

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ 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 zum Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ 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 des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

**Ausgefertigt:**

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

Löffingen, den .....  
(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

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

# **STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN**

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM SCHACHEN - MITTE“**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

(§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

### **1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewerbegebiet sind folgenden Nutzungen **allgemein zulässig**:

Nutzungen aus § 8 Abs. 2. Nr. 1 und 2

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

**Ausnahmsweise zulässig** sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2. Nr. 4

- Anlagen für sportliche Zwecke,

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Nicht zulässig** sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO:

- Tankstellen,
- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO:
- Vergnügungsstätten.

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

### **1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Länge von höchstens 80 m.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 1,2.

#### **1.3.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudegrundfläche und in kürzestem Abstand zur Erschließungsstraße (ab Oberkante Randstein) bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Diese Gebäudehöhe kann bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn es sich, bezogen auf die Gesamtgrundfläche des Hauptgebäudes, um kleinere Bauteile von Gebäuden handelt, die technisch bedingt eine größere Höhe erfordern.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die oberirdisch nicht durch Gebäudeteile überschritten werden dürfen.

### **1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten offen sind) sind unter Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

## **1.5 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.5.1 Ausschluss von Metaldächern**

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Materialien im Dach- oder Fassadenbereich, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

### **1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung**

Wege, Lager- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Graswege, Schotterrassen, Rasengittersteine, Kies- oder Splittdecke, Pflaster mit Rasenfuge, mittlerer Abflussbeiwert max. 0,5) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.5.3 Außenbeleuchtung**

Für öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine direkte Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (eigene Grundstücksfläche, öffentliche Verkehrsfläche) erfolgt. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.



## **1.5.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.5.4.1 Bäume und Sträucher**

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16, mind. 3xv.) sowie drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. (Siehe auch Pflanzempfehlungen in Ziffer ..... der Hinweise)

### **1.5.4.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **Heckenpflanzung**

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil eine einreihige, 2,5 m breite Hecke aus einheimischen Straucharten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. (Siehe auch Pflanzempfehlungen in Ziffer ..... der Hinweise)

## **1.6 Lärmschutzmaßnahmen**

Für die im zeichnerischen Teil angegebenen Teilflächen (TF5a bis TF7) gelten folgende Vorschriften gemäß Nachtrag I zur gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6271/741 (Büro für Schallschutz Dr. Jans):

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche TF5a: LEK,tags = 62 dB(A); LEK,nachts = 52 dB(A)

Teilfläche TF5b: LEK,tags = 60 dB(A); LEK,nachts = 50 dB(A)

Teilfläche TF6: LEK,tags = 50 dB(A); LEK,nachts = 35 dB(A)

Teilfläche TF7: LEK,tags = 65 dB(A); LEK,nachts = 45 dB(A)

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor RS (265° bis 277°) erhöht sich das Emissionskontingent "tags" um ein Zusatzkontingent von LEK,tags,zus = 1 dB(A).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist LEK,tags durch LEK,tags + LEK,tags,zus zu ersetzen.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Im Einzelnen sind die Angaben der Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6271/741 vom 14.01.2019 zum Bebauungsplan "Im Schachen - Mitte" in Löffingen-Unadingen, Betriebslärm-Immissionsschutz, mit Nachtrag I vom 14.03.2019, Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim, zu beachten.

## **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 Abwasser- und Regenwasser behandlung**

#### **2.2.1 Abwasserbeseitigung**

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

#### **2.2.2 Regenwasserbeseitigung**

Unverschmutztes Regenwasser von Dach-, Grün- oder Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten (Ziffer 4 Örtliche Bauvorschriften). Das unverschmutzte Regenwasser kann auch auf dem eigenen Grundstück versickert werden, sofern die dafür notwendigen Anforderungen gemäß der Niederschlagswasserverordnung (Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 – NiedSchlWasBesV BW -, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013, GBl. S. 389, 441), die grundsätzlich zu beachten ist, erfüllt sind.

Grundsätzlich stellt das Versickern von Niederschlagswasser eine erlaubnispflichtige Benutzung dar. Abweichend hiervon sind in der Niederschlagswasserverordnung die Anforderungen an die erlaubnisfreie Beseitigung geregelt.

Bei gewerblich genutzten Flächen ist auch bei einer dezentralen Versickerung eine Erlaubnis notwendig. Soweit Bauvorhaben an den Regenwasserkanal anschließen, ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu prüfen, ob ggf. eine Regenwasserbehandlungsanlage vor Anschluss an den Regenwasserkanal erforderlich ist.

#### **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 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 Entwässerungssatzung**

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

#### **2.3 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2013 (BGBl. I S. 2977), die durch Artikel 4 Absatz 22 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

#### **2.4 Geotechnik**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zu Grund- bzw. Schichtwasserverhältnissen, zur Stand-sicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologi-schen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

#### **2.5 Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung mit Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen ist und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### **2.6 Hinweise zum Artenschutz**

Flurstück Nr. 198:

Vor dem Abriss des Gebäudes auf Flurstück Nr. 198 ist eine Kontrolle auf gebäude-bewohnende Fledermausarten und Brutstätten von Vogelarten der Roten Liste durchzuführen. Bei einem positiven Ergebnis sind entsprechende artenschutzrechtli-che Maßnahmen durchzuführen.

#### **2.7 Pflanzempfehlungen**

Für die Pflanzgebote nach Ziffer 1.5.4.1 und 1.5.4.2 der Bebauungsvorschriften werden folgende Arten empfohlen:

Pflanzempfehlungen (zu Ziffer 1.5.4.1)

Einzelbäume

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)

Sträucher

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gemeine Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus Laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Pflanzempfehlungen (zu Ziffer 1.5.4.2)

Sträucher

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gemeine Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus Laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

**2.8 Hinweise zu Pflanzgeboten**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden, angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht Baden-Württembergs zu berücksichtigen

Löffingen, den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM SCHACHEN - MITTE"**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

Seite - 8/8 -

---

**Ausgefertigt:**

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

Löffingen, den .....  
(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

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

# **STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN “IM SCHACHEN - MITTE”**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

(§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

## **1 Ziele, Bedarf**

Der Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ wird aufgestellt, um den größtenteils kurzfristigen Bedarf an gewerblicher Baufläche im Ortsteil Unadingen, Stadt Löffingen, für die Erweiterung bestehender Betriebe und den Bau eines Feuerwehrgerätehauses zu decken.

Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine gestalterische Angleichung an den angrenzenden Bestand von gewerblich genutzten Gebäuden im Hinblick auf die gute Einsehbarkeit des Bereiches sicher stellen sollen.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Parallelverfahren**

Der Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ wird im Parallelverfahren mit der geplanten 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler aufgestellt, da sich der Bebauungsplan nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt (s.u.).

Es wird das zweistufige Regelverfahren für beide Bauleitpläne durchgeführt.

#### **2.1.1 Bedarf**

Im Ortsteil Unadingen der Stadt Löffingen besteht Bedarf an gewerblicher Baufläche im Bereich des Bebauungsplanes „Im Schachen“. Dazu wird der Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte“ am Ostrand von Unadingen aufgestellt, der folgende 3 Vorhaben enthält:

1. Der bestehende Zimmereibetrieb Schwörer Holzbau benötigt Baufläche für eine weitere Werkhalle sowie eine Fläche für ein Wohngebäude des Betriebsinhabers südlich der bestehenden Werkhalle.
2. Im mittleren bis östlichen Bereich ist eine Erweiterung des bestehenden Dachdeckerbetriebes (T.&S. Wolf, Bedachungen, Holzbau, Installation, Gerüst- und Fassadenbau) geplant.
3. Im Westen ist der dringend notwendige Bau eines Feuerwehrgerätehauses mit ca. 17 Stellplätzen, sowie Übungs- und Aufstellflächen geplant. Das Gebäude soll spätestens Anfang 2020 errichtet werden.

#### **2.1.2 Bestandsdarstellung im Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fläche Nr. 3.11 im FNP), der als gewerbliche Fläche ausgewiesen werden soll, ist im Flächennutzungsplan zum großen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nur im Westen befindet sich der überbaute Teil der bestehenden Zimmerei in einer gemischten Baufläche (siehe FNP-Ausschnitt Seite 4/12).

Nördlich des Baugebietes grenzt eine bestehende gewerbliche Baufläche Nr. 33 an (nördlicher Teil des Bebauungsplanes „Im Schachen“), im Süden zunächst eine landwirtschaftliche Fläche und weiter südlich wiederum eine gewerbliche Baufläche (südlicher Teil des Bebauungsplanes „Im Schachen“).

Die westliche Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes reicht bis an den bebauten Ortskern, um der gewachsenen Struktur gerecht zu werden und die Fortentwicklung des Zimmereibetriebes planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler soll die gewerbliche Baufläche nach Süden erweitert und so die letzte Lücke der gewerblichen Bauflächen am Ostrand von Unadingen geschlossen werden. Wegen der Dringlichkeit der Vorhaben, kann die Neuaufstellung jedoch nicht abgewartet werden.

### **2.1.3 Standort**

Der Standort der neuen gewerblichen Baufläche und somit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schachen-Mitte“ ist ohne Alternative.

Er ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten, da für den Zimmereibetrieb die einzige Erweiterung in östlicher Richtung besteht. Alle anderen Standorte würden bedeuten, dass entweder eine komplette Betriebsverlagerung stattfinden müsste, oder aber die Hallen an getrennten Standorten errichtet werden müssten, was vom Betriebsablauf her fertigungstechnisch nicht möglich ist. Eine Betriebsverlagerung scheidet aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Gleiches gilt für die Erweiterung des nördlich unmittelbar angrenzenden Betriebes (T.&S. Wolf, Bedachungen, Holzbau, Installation, Gerüst- und Fassadenbau), der sich in der gewerblichen Baufläche Nr. 33 im FNP befindet. Hier ist eine Erweiterung nur nach Süden möglich, da der Betriebe aus Platzgründen und wegen einzuhaltender Lärmemissionen nicht weiter an den Ortskern heranrücken kann. Eine Erweiterung nach Osten über den Schachenweg hinaus ist wegen des angrenzenden FFH-Gebietes nicht möglich, auch wenn hier die Erschließung durch den Schachenweg gegeben wäre.

Eine kleinere Restfläche im Osten des Bebauungsplanes wird für die dringend notwendige neue Feuerwehrgerätehalle benötigt.

Durch die geplante spätere Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsteht am Ostrand von Unadingen in städtebaulicher Hinsicht ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, das den Siedlungskörper nach Osten abschließt.



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM SCHACHEN - MITTE"**

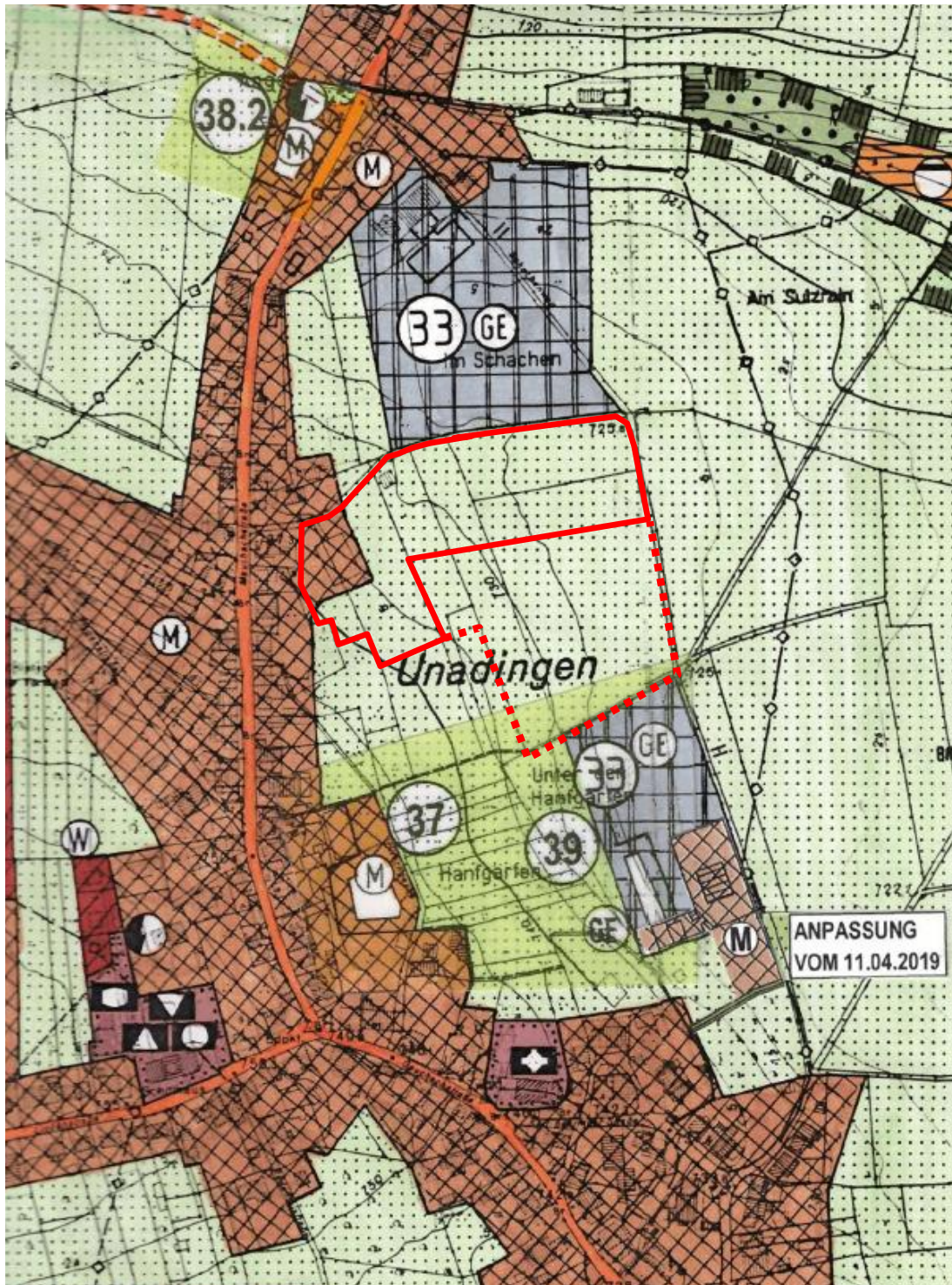
Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

Seite - 4/11 -

**Bestand mit Lage der geplanten Änderung:**

**FNP-Ausschnitt, Verwaltungsgemeinschaft Löffingen - Friedenweiler (Zieljahr 2005), Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen, geplante 6. punktuelle Änderung: Änderungsbereich „Im Schachen - Mitte“ (rot umrandet)**

**und geplante spätere Gewerbegebietserweiterung (rot gepunktet)**



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM SCHACHEN - MITTE"**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

Seite - 5/11 -

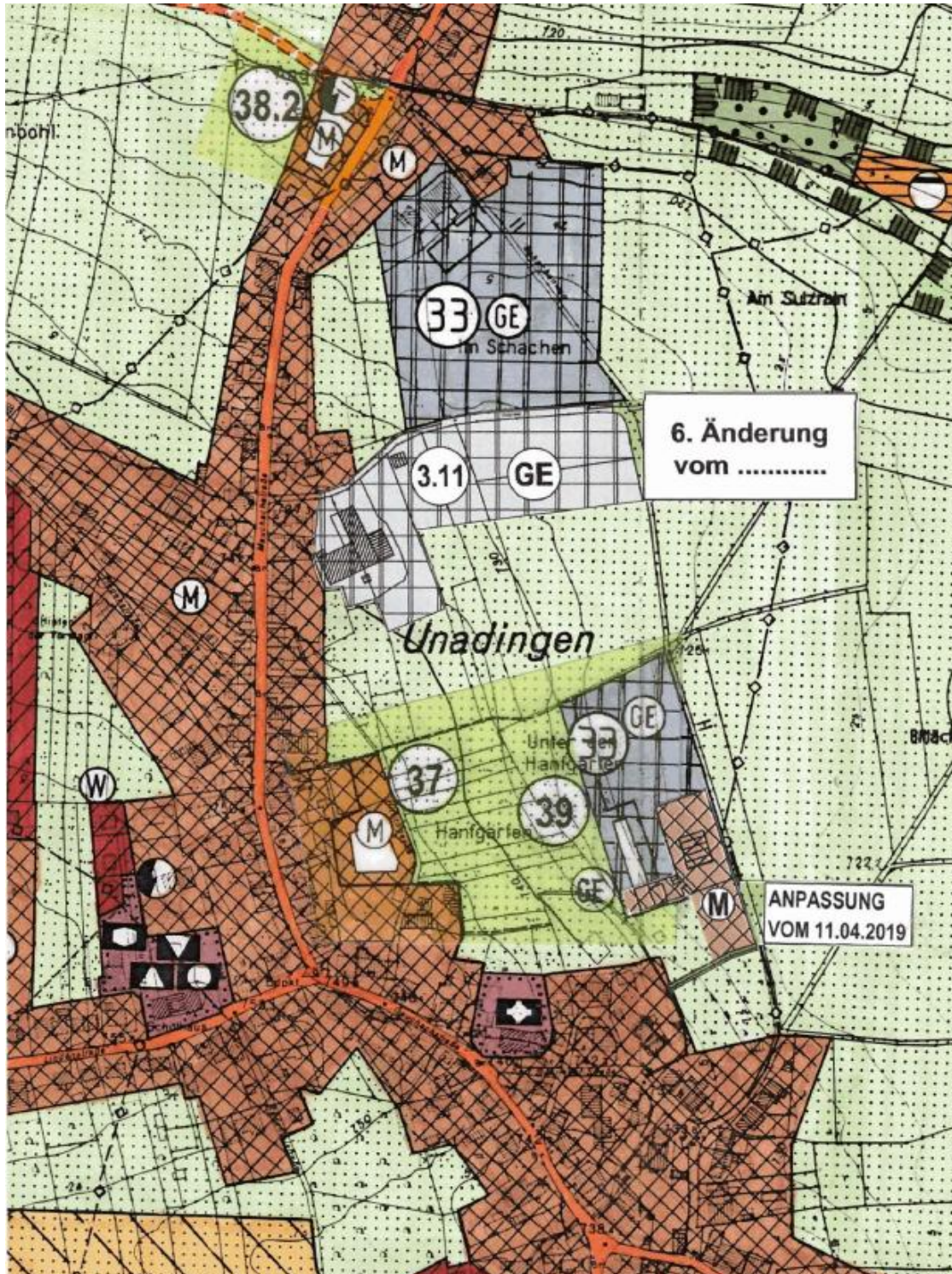
**Planung:**

**FNP-Ausschnitt, VG Löffingen - Friedenweiler, 6. punktuelle Änderung**

**Stadt Löffingen, OT Unadingen**

**M. 1 : 5.000**

**Fläche Nr. 3.11: Gewerbliche Baufläche „Im Schachen-Mitte“ (2,2 ha)**



# STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM SCHACHEN - MITTE"

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

Seite - 6/11 -

## 2.1.4 Schutzgebiete

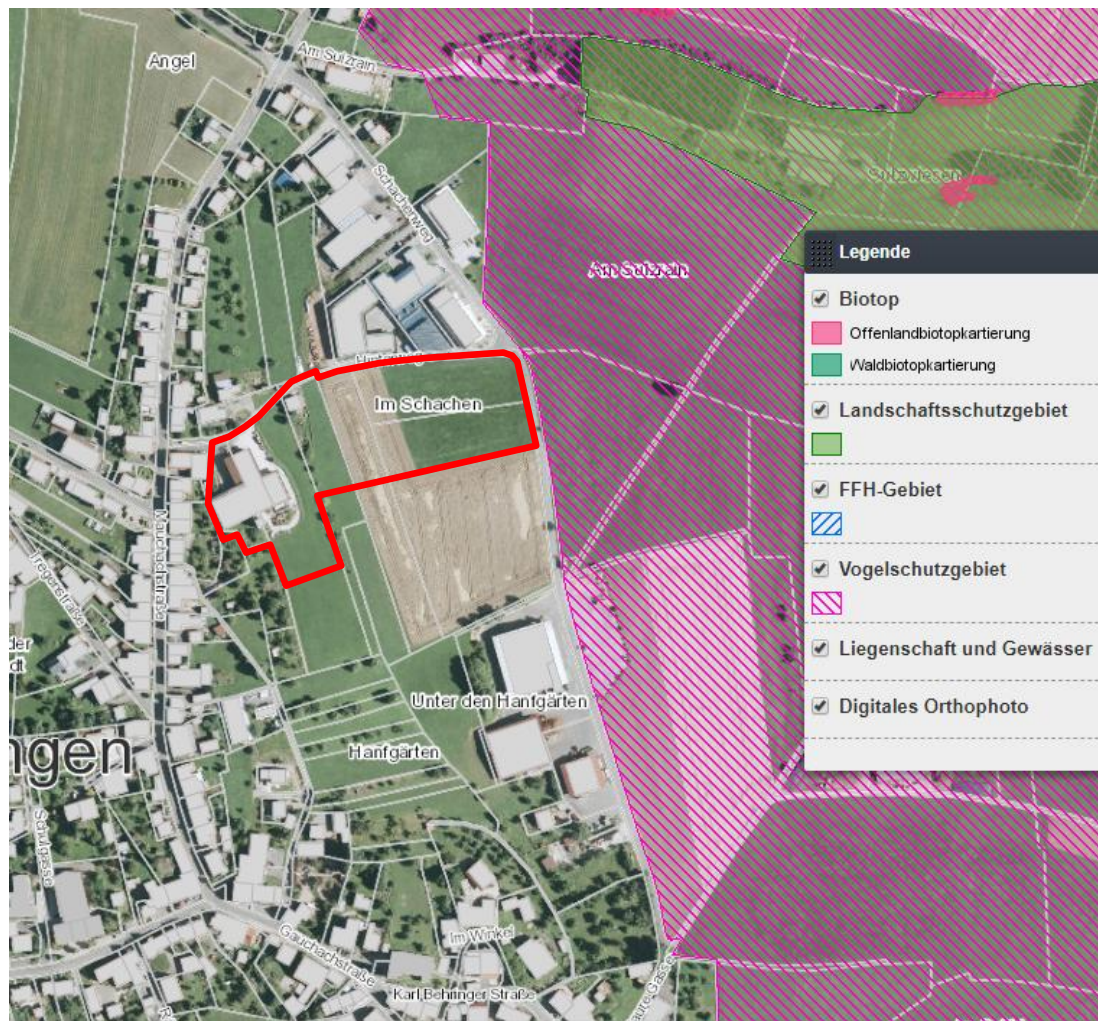
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotop, Wasserschutzgebiet.)

Östlich des Schachenweges grenzt das Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ (Gebiets-Nr. 8116-441) an. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Näheres ist dem Umweltbericht zur 6. FNP-Änderung und zu diesem Bebauungsplan mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Relevanzprüfung) und der Natura 2000 - Vorprüfung in Baden-Württemberg zu entnehmen.

### Karte: Angrenzende Schutzgebiete

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 14.02.2019, Baugebiet rot umrandet)



### **2.1.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Geltungsbereich als auch extern ausgeglichen und bis zur Offenlage festgelegt (Näheres siehe Umweltweltbericht).

### **2.5 Qualifizierungsmerkmale**

Der Bebauungsplan erfüllt alle Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, sodass alle Vorhaben zulässig sind, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen.

### **2.6 Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.11.2017
Behördenbeteiligung mit Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	02.09. - 04.10.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.09. - 04.10.2019
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	.....
Behördenbeteiligung	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	.....
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	.....

### **3 Erschließung**

Das Baugebiet ist an der Ostseite durch den Schachenweg verkehrlich ausreichend erschlossen. Der das Baugebiet nach Norden abgrenzende Hinterweg soll hingegen auf voller Länge ausgebaut werden, um hier einen reibungslosen LKW-Verkehr auch bei hinzukommenden Bauvorhaben gewährleisten zu können.

Die Versorgung des Grundstücks mit **Strom, Trinkwasser und Telekommunikation** erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Die **Schmutzwasser-** und **Regenwasserableitung** erfolgt im Trennsystem. Eine Regenwasserrückhaltung wird vorgeschrieben, entweder durch Retentionszisternen oder durch Versickerung, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

#### **Brandschutz:**

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (Baugebiet: Gewerbegebiet, Zahl der Vollgeschosse: II, GFZ: 1,6) wird eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für 2 Std. zur Verfügung gestellt.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1 - 4) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen.

## **4 Begründung der Bebauungsvorschriften**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Das Gewerbegebiet soll in ähnlicher Weise genutzt werden wie die Nutzungen im Bebauungsplan „Im Schachen“. Es soll der Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe, dem Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und ggf. einem weiteren Betrieb dienen. Der Nordostrand von Unadingen ist bereits geprägt durch gewerbliche Nutzung. Auf den westlich angrenzenden Bestand an Wohnungen ist Rücksicht zu nehmen. Die Bebauung entlang der Mauchachstraße wird, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet eingestuft.

Daher werden im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für allgemein zulässig festgesetzt.

Nutzungen, die nicht unmittelbar mit dem Gewerbe verbunden sind, sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Dazu gehören Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht im Baugebiet zulässig sind Tankstellen, da der Standort wegen der Randlage nicht geeignet ist, sowie Vergnügungsstätten, von welchen ggf. Lärmentwicklungen zu befürchten sind, die nicht mit der Wohnnutzung vereinbar wären.

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

Der Bebauungsplan unterliegt im Hinblick auf die Lärmkontingentierung (Ziff. 4.1.6) einer gemeindeübergreifenden Gewerbegebiets-Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO, indem auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“ der Stadt Löffingen hingewiesen wird, wo keine Lärmkontingentierung vorliegt.

#### **4.1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Die abweichende Bauweise soll sicherstellen, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m bis 80 m errichtet werden können, wie dies im angrenzenden Gebiet bereits teilweise der Fall ist. Da es sich um durchgehende Baufenster handelt, ist die Verwirklichung dieser Gebäudelänge möglich.

#### **4.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl von 0,8 soll eine bestmögliche Grundstücksausnutzung sicherstellen. Bei der Geschossflächenzahl von 1,2 wurde eine maximal 2-geschossige Bebauung zugrunde gelegt, die möglicherweise für einen Teilbereich des Grundstück benötigt wird. Der Bedarf an 2-geschossigen Bürogebäuden, die eine GFZ von 1,6 benötigen würden, ist jedoch nicht erkennbar.

#### **4.1.3.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe, die in der Mitte der Gebäudegrundfläche und in kürzestem Abstand zur Erschließungsstraße (ab Oberkante Randstein) bis zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen wird, orientiert sich am Bestand und an der im Bebauungsplan „Im Schachen“ bereits zulässigen Höhe. Ausnahmen können beispielsweise Türme, Hochregallager oder andere untergeordnete Bauteile betreffen, sodass eine Überschreitung der Regelhöhe erforderlich werden kann.

#### **4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4.1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil mit durchgezogenen Baugrenzen festgesetzt, um die Grundstückseinteilung flexibel gestalten zu können.

##### **4.1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Bei Garagen und Carports ist gegenüber der Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, damit in diesem Randstreifen noch eine geringfügige Begrünung stattfinden kann und die Fläche nicht mit Verkehrshindernissen, die beim Winterdienst hinderlich sein könnten, belastet wird.

#### **4.1.5 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **4.1.5.1 Ausschluss von Metaldächern**

Die Vorschrift dient dem Schutz von Boden und Gewässern vor einer Schermetallbelastung.

##### **4.1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung**

Die Vorschrift dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken.

##### **4.1.5.3 Außenbeleuchtung**

Das Baugebiet befindet sich in einer Ortsrandlage. Ein Vogelschutzgebiet grenzt östlich an. Zur Vermeidung einer unnötigen Lichtverschmutzung werden Vorschriften für die Beleuchtung erlassen.

##### **4.1.5.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Pflanzgebote sollen ein Mindestmaß an Begrünung im Baugebiet sicherstellen und sind Teil der verbindlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Anpflanzung von Bäumen werden einheimische Arten empfohlen.

#### **4.1.6 Lärmschutzmaßnahmen**

Da das Baugebiet nach Süden erweitert werden soll, wird eine Lärmkontingentierung vorgenommen, die für die südlich angrenzenden Grundstücke eine spätere Bebauung ermöglichen soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf den Flurstücken Nr. 192 und 197 die Zimmerei Schwörer Holzbau. Westlich des Zimmereibetriebs befindet sich eine bestehende Bebauung mit Wohnnutzung.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Zimmerei und bestehender Wohnbebauung wurde zur Klärung, ob durch die Gemengelage Emissionsprobleme entstehen könnten, eine Lärmprognose erstellt. Das Ergebnis ist als verbindlicher Teil diesem Bebauungsplan beigefügt (Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6271/741 vom 14.01.2019 mit Nachtrag I vom 14.03.2019, Dr. Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim).

Im Gutachten wurde die durch den Zimmereibetrieb verursachte Lärmeinwirkung auf die Wohnbebauung prognostiziert und durch Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm beurteilt.

Um eine unzulässige Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft zu vermeiden, muss die Öffnungsdauer des Tors in der Nordwestfassade der Abbundhalle des Zimmereibetriebes gemäß den Ausführungen in Abschnitt 8 des Gutachtens eingeschränkt werden, was allerdings nicht durch planungsrechtliche Vorschriften sondern über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt Löffingen gesichert wird.

In Abschnitt 9 des Gutachtens wurde eine Lärmkontingentierung für die als "Gewerbegebiet" auszuweisenden Flächen des Plangebiets "Im Schachen - Mitte" durchgeführt. Da aber für die in Anlage 21 definierten Teilflächen TF5 und TF7 deutlich höhere Lärmkontingente ermittelt wurden als die für ein "Gewerbegebiet" ohne Lärmkontingentierung im Regelfall anzusetzenden Emissionen, ist die Festsetzung dieser Lärmkontingente für die Flächen TF5 und TF7 nicht zwingend erforderlich. Im Bebauungsplan ist lediglich sicherzustellen, dass die Teilfläche TF6 nur lärmarm genutzt darf.

Für die im zeichnerischen Teil angegebenen Teilflächen (TF5a bis TF7) gelten die Vorschriften gemäß Nachtrag I zur gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6271/741 (Büro für Schallschutz Dr. Jans). Hierbei wurde berücksichtigt, dass die gewerbliche Baufläche auch nach Süden erweitert werden soll.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.0 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor RS (265° bis 277°) erhöht sich das Emissionskontingent "tags" um ein Zusatzkontingent von  $LEK_{tags,zus} = 1 \text{ dB(A)}$ .

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5. Für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist  $LEK_{tags}$  durch  $LEK_{tags} + LEK_{tags,zus}$  zu ersetzen.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM SCHACHEN - MITTE"**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

Seite - 11/11 -

Im Einzelnen sind die Angaben der o.g. gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6271/741 vom 14.01.2019 mit Nachtrag I vom 14.03.2019, zu beachten.

**5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

**6 Flächenbilanz**

Die Flächenverteilung im Bebauungsplan ergibt folgendes Bild

Gewerbegebiet	20.758 qm
davon aus dem FNP entwickelt: 2.730 qm	
Öffentliche Verkehrsfläche	531 qm
Öffentlicher Gehweg	300 qm
Geltungsbereich	21.586 qm

**7 Erschließungskosten** *(werden bis zur Offenlage ergänzt)*

Die Kosten für die Erschließung betragen ca.

Straßenbau	.....
Abwasserkanalisation	.....
Wasserversorgung	.....
Ausgleichsmaßnahmen	.....
Vermessung, Planung	.....
Summe	.....

Löffingen, den .....

(Datum des Satzungsbeschlusses)

(Tobias Link, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung



# **STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN**

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM SCHACHEN - MITTE“**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

(§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

## **Örtliche Bauvorschriften ( § 74 LBO)**

### **1 Gestaltung der Gebäude**

Gebäudeteile sind mit gedeckten Farben zu versehen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

### **2 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind bei Hauptgebäuden alle Dachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigungen. Diese betragen:

bei gewerblich genutzten Gebäuden: 0° - 35°,

bei Wohngebäuden: 30° - 35°.

Dacheindeckungen sind nur nicht-glänzend in dem Farbspektrum braunrot bis schwarz zulässig. Materialien zur Solarenergiegewinnung sind davon ausgenommen.

Dächer sind mit Dachüberständen von mindestens 0,5 m (Außenwand bis Außenkante Dachkonstruktion) zu versehen:

### **3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

### **4 Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO), Regenwassernutzungsanlagen**

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Ausbildung der Rückhaltung ist so zu gestalten (z. B. Teich), dass diese für das Grundstück und seine Umgebung gefahrlos erfolgt. Alternativ oder in Kombination sind auf den Einzelgrundstücken bewirtschaftbare Zisternen zulässig. Ein Anschluss der Flächen bzw. Überlauf der Zisternen an den Regenwasserkanal mit einer gedrosselten Abflussmenge wie nachfolgend festgesetzt ist zulässig.

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

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von maximal 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.

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.

**5 Werbeanlagen und Beschriftungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur in nicht selbstleuchtender Ausführung zulässig. Oberhalb der Traufe angebrachte Beschriftungen und Werbetafeln dürfen die Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

**6 PV-Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Photo-Voltaik-Anlagen sind nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Diese sind aus reflektionsarmem Material und somit blendfrei herzustellen. Eine Aufständerung am Boden ist nicht zulässig.

Löffingen, den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

**Ausgefertigt:**

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

Löffingen, den .....  
(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

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

# **STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN**

## **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM SCHACHEN - MITTE“**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

(§ 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB, 02.09. - 04.10.2019)

**1 Gestaltung der Gebäude**

Das Baugebiet liegt in Ortsrandlage. Daher sollen optische Störwirkungen auf die freie Landschaft vermieden oder gemindert werden. Da sich Gebäude ohne grelle Farben besser in das Landschaftsbild einfügen und eine geringere Fernwirkung haben, sind Gebäude mit gedeckten Farbtönen zu versehen.

**2 Gestaltung der Dächer**

Bei den Dachformen orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften am umgebenden Bestand. Im Gewerbegebiet sind Sattel- oder Pultdächer mit flacher Neigung und deutlichem Dachüberstand typisch, für Wohngebäude im Westen Sattel- oder Walmdächer. Daher erfolgt bei der Dachneigung eine Trennung zwischen den Nutzungen, wie es auch im Bebauungsplan „Im Schachen“ vorgenommen wurde.

Dacheindeckungen sollen sich farblich einfügen, weshalb das vorhandene Farbspektrum festgesetzt wird.

**3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt, um die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden PKW frei zu halten. Dies ist insbesondere für den LKW-Verkehr erforderlich. Öffentliche Stellplätze werden nicht ausgewiesen, da die Grundstücke ausreichend groß für Stellplätze von betrieblich und privat genutzten PKW sind.

**4 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Die Vorschrift dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück, wie auch Ziff. 1.5.2 der Bebauungsvorschriften.

**5 Werbeanlagen und Beschriftungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Vorschrift dient der Abmilderung von optischen Fernwirkungen auch nachts durch Vermeidung einer unnötigen Lichtverschmutzung. Eine Lichteinwirkung in Richtung Vogelschutzgebiet/FFH Gebiet soll vermieden werden.

Löffingen, den .....

(Datum des Satzungsbeschlusses)

(Tobias Link, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)