

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Kirchäcker" der Stadt Löffingen, Stadtteil Dittishausen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird das eingeschränkte Gewerbegebiet nach § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO (GE) und das Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO durch Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil".

1.1.1 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind unter Beachtung nachfolgender Ausnahmeregelungen alle Nutzungsarten nach § 8 BauNVO einschließlich der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe, die in der als Anlage beigefügten Abstandsliste und den Nrn. 1 - 207 aufgeführt sind und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Zulässig sind jedoch Betriebe der Nr. 189 und Nr. 194.

In der im Bebauungsplan mit "Zone A" gekennzeichneten Gebiet an der K 4994 sind keine Produktionsstätten zulässig, sondern nur nicht störende Gebäude oder Anlagen wie Lager, Büroräume, Sozialräume, Stellplätze oder dergl.

Im Bereich des Gewerbegebietes außerhalb der "Zone A" können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen (insbesondere Gutachten) schlüssig und nachprüfbar dargelegt werden kann, daß durch die Anlage schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich sicher ausgeschlossen sind.

1.1.2 Dorfgebiet

Im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sind alle dort angegebenen Nutzungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch Festsetzung der

- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Geschoßzahl (nur für Dorfgebiet festgesetzt)

durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

"DG" bedeutet: ein im Dachraum liegendes Vollgeschoß.

1.2.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) darf im Gewerbegebiet und im Dorfgebiet nördlich und östlich der Erschließungsstraße höchstens 9,00 m, südlich der Erschließungsstraße höchstens 11,00 m betragen.

Gemessen wird die Firsthöhe über dem höchsten Punkt der am Grundstück angrenzenden Straße.

2 Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Dorfgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3 Überbaubare Grundstückflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintragungen der Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" festgelegt.

Zu den Grundstücksgrenzen ist bei Gebäuden ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.

4 Sichtflächen

Innerhalb der Sichtflächen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die K 4994 sind Nutzungen über 0,80 m über der Straßenoberkante nicht zulässig.

5 Zufahrten

An der K 4994 und im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße sowie vom Stichweg (Breite 4,75 m) sind Zufahrten zu den Grundstücken nicht zulässig.

6 Pflanzgebote

Auf der Fläche für Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB) sind einheimische Bäume in einem seitlichen Mindestabstand von 7,00 m zu pflanzen und zu erhalten. Ebenfalls sind einheimische Sträucher doppelreihig versetzt in einem seitlichen Mindestabstand von 4,00 m zu pflanzen und zu erhalten.

7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Dachneigung und Dachformen

Die zulässigen Dachneigungen betragen im Gewerbegebiet:

für rein gewerblich genutzte Gebäude 15° - 25°,

für Wohngebäude oder Gebäude, die teilweise dem Wohnen dienen 30° - 45°,

im Dorfgebiet:

für alle Gebäude 30° - 45°.

Zulässig sind alle Formen geneigter Dächer.

Traufüberstände müssen mindestens 0,80 m, Dachüberstände am Giebel mindestens 0,70 m betragen.

2 Garagen im Dorfgebiet

Einzelgaragen dürfen nur erstellt werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude unmittelbar in Verbindung stehen, indem sie ins Hauptgebäude oder in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden.

Garagen mit zwei und mehr Einstellplätzen können auch freistehend errichtet werden.

Die Dachneigung für Garagen beträgt 30° - 45°.

3 Gestaltung der Gebäude, Farbgebung

Die Außenwände sind hauptsächlich als Putzfassaden auszubilden. Grelle und leuchtende Farben sind auszuschließen.

Bei gewerblichen Gebäuden sind die nicht aus Holz bestehenden Gebäudeteile in dunklen Farbtönen vorzusehen.
Für die Dachbedeckung sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen über dem Dachgeschoß auf den Dächern und auf den Gebäuden sind nicht zulässig. Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist nicht zugelassen.

Löffingen, den ..10.11.1988

deller

.....
(Bürgermeister)



Nachrichtliche Hinweise
(Beiblatt für Bauherren)

Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes für Einzelbauvorhaben
im Bereich des Bebauungsplanenes "Kirchäcker" im OT. Dittishausen
der Stadt Löffingen

1. Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation des OT. Dittishausen mit nachgeschalteter zentraler mechanisch-biologischer Kläranlage in Dittishausen abzuleiten. Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser, evtl. auch Drainage-, Hangsicker- und Quellwasser, sowie unverschmutztes Kühlwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.
2. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
3. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.
4. Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.
5. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Stadt zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist der Stadt Löffingen vorzulegen und dort aufzubewahren.
6. 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.