

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "MÜHLEGRÜN"
DER STADT HASLACH, ORTENAUKREIS
VOM 13.12.1994 - HS-B8

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO, § 73 LBO))

1.1 Art der Nutzung

1.1.1 Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden die Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Spielhallen sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO i.V. mit § 16(4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe darf bis zum Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit Oberkante Dachsparren bzw. Attika maximal 10,00 m betragen. Die Firsthöhe darf maximal 13,0 m betragen. Gemessen wird ab Hinterkante Straße bzw. Gehweg in Gebäudemitte. Ausnahmen von dieser Regelung können für untergeordnete Gebäude oder Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. zugelassen werden.

1.2.4 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (OK RFB) muß, gemessen in Gebäudemitte, mindestens 0,2 m über Hinterkante Straße bzw. Gehweg liegen. Im Absenkungsbereich der Bahnunterführung ist jedoch eine Mindesthöhe von 216,90 m ü.NN. einzuhalten.

Die vorgenannten Mindesthöhen sind auch einzuhalten für sonstige bauliche Anlagen - z.B. offene Lagerflächen, Zufahrten etc. - soweit dort mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

1.3 Bauweise

Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen wird in den mit "a" gekennzeichneten Gebieten die "abweichende Bauweise" gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 80 m zulässig.

Ausnahmen von der Längenbeschränkung können bei produktionstechnischen Erfordernissen zugelassen werden, wenn durch Staffelung, Einschnitt o. ä. eine deutliche Gebäudegliederung vorgenommen wird.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO zulässig, die gem. § 52 LBO genehmigungsfrei sind.

1.6 Flächen für Aufschüttungen

Der Bereich zwischen Gebäude bzw. vorderer Bauflucht und Straße ist auf Höhe der Oberkante der fertigen Straßendecke aufzufüllen.

Der übrige Grundstücksbereich ist unter Wahrung nachbarlicher Belange mit dem nach Auffüllung des straßenseitigen Bereichs verbleibenden Erdaushub aus der Baumaßnahme aufzufüllen.

Die Hinweise zum Bodenschutz (Ziffer 2.6 der Bebauungsvorschriften) sind zu beachten.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

a) Private Maßnahmen:

1.7.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen gilt folgendes:

1.7.1.1 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.

1.7.1.2 Grundstückszufahrten, Fahrgassen, Umfahrten und Zugänge sind mit max. 7 m breiten wasserdurchlässigen Belägen, wie Drainasphalt, Pflaster im Sandbett sowie allen unter Ziffer 1.7.1.3 beschriebenen Belägen, zulässig.

- 1.7.1.3 Stellplätze, Lagerflächen für nichtgrundwasser-gefährdende Stoffe und vergleichbare Bereiche sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie Pflaster mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen, Rasenpflaster, Ziegellochsteinen oder ähnlichen Belägen, mit einem Abflußbeiwert zwischen 0,5 und 0,7 herzustellen.
- 1.7.1.4 Geschlossene Beläge (Asphalt, Pflaster im Mörtel- oder Betonbett u. ä.) sind nur bei entsprechenden Forderungen der Wasserrechtsbehörde zum Schutz des Grundwassers vor stark verschmutzten Bereichen bzw. Bereichen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, zulässig.
- 1.7.2 Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen
 - 1.7.2.1 Oberflächenwasser aus Bereichen in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.
 - 1.7.2.2 Soweit mehr als 10 % der Grundfläche des Baugrundstückes gemäß Ziffer 1.7.2.1 in den Schmutzwasserkanal entwässert werden, sind zur Minderung der Spitzenbelastung des Kanalnetzes Rückhaltebehälter in folgendem Umfang vorzusehen: je 100 qm zusätzlich an den Schmutzwasserkanal angeschlossene Fläche 2,7 cbm Rückhaltevolumen (Zwischenwerte sind zu interpolieren).
- 1.7.3 Dachentwässerung
 - 1.7.3.1 Das auf den Dächern der baulichen Anlagen anfallende Regenwasser ist den im öffentlichen Grün gelegenen Versickerungsflächen zuzuführen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzugsweise offene Gräben anzulegen. Die Grundstückshöhenlage ist auf die Höhenlage der zugehörigen Versickerungsmulden abzustimmen. Eine Einleitung des anfallenden Dachflächenwassers in den Regen- oder Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

In der Ausnahme kann die Einleitung des Dachflächenwassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden, soweit keine direkte Anschlußmöglichkeiten an die Versickerungsflächen bestehen und nicht über Leitungsrechte ersatzweise erzielt werden können. Weitere Ausnahmen können in detailliert zu begründenden Einzelfällen zugelassen werden.
 - 1.7.3.2 Für den Bereich zwischen Bahnunterführung, Bahngelände, Gewerbekanal, West- und Nordgrenze von Flurstück-Nr. 1561 und Südrand der westlichen Stichstraße (Lgb.-Nr. 1561, 1560, 1555 teilweise und 1557 teilweise) erfolgt die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken selbst, vorstehende Ziffer 1.7.3.1 gilt daher für diesen Bereich nicht.

Das auf den Dächern der baulichen Anlagen anfallende Regenwasser ist den auf eigenem Grundstück anzulegenden Versickerungsflächen zuzuführen. Für Regenwasserversickerung sind hier auf den Grundstücken Versickerungsmulden mit einer Tiefe von mindestens 0,5 m und einer Flächenausdehnung von mindestens 5 % der Grundstücksfläche anzulegen und wie in Ziffer 1.6.11 dieser Vorschriften festgesetzt, zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage und Ausführung der Versickerungsflächen sowie der Notüberlauf sind der Stadt Haslach im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

1.7.4 Dachbegrünung

Dächer von 0°-5° (Flachdächer) sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen und dauernd zu unterhalten (Schema siehe Anlage 2).

1.7.5 Gewässerrandstreifen

Zur Pflege der Landschaft gilt entlang des Gewerbekanals in einer Breite von 4 m ab Oberkante Böschung - unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten - ein Gewässerschutzstreifen als festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind bestehende bauliche Anlagen, Flächen oberhalb bestehender Stützmauern, Zufahrten/Zugänge bis zu einer Breite von 5 m und öffentliche Verkehrsflächen.

Die Flächen des Gewässerschutzstreifens sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen.

1.7.6 Für den Bereich A1 (vorhandene Obstbaumwiese) wird folgendes festgesetzt:

Die vorhandene Obstbaumwiese ist zu pflegen, Obstbäume sind zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Abgängige Obstbäume sind durch hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste, Bereich B2 (Ziffer 1.7.12) zu ersetzen.

Die Wiese ist maximal zweimal/Jahr zu mähen, das Mähgut abzufahren. Organische Düngung ist zulässig.

1.7.7 Für den Bereich A2 wird folgendes festgesetzt:

Der vorhandene Strauchbewuchs ist zu erhalten und zu pflegen (Vogelschutzgehölze).

Die beiden Kirschbäume und sonstiger Baumbewuchs sind zu erhalten, abgängige Bäume sind durch hochstämmige Bäume gemäß beigefügter Pflanzliste, Bereich A/B (Anlage 1), zu ersetzen.

b) Öffentliche Maßnahmen:

1.7.8 Für den gesamten Planbereich gilt:

Die Pflanzung der großkronigen Bäume am Siedlungsrand und entlang der Erschließungsstraßen (Bereich A) ist im Zuge der Erschließung des Gebietes vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die Gehölzabstände und somit die Mindestanzahl der Gehölze richtet sich nach folgenden Maßen:

großkronige Bäume:	10 - 12 m Abstand
klein/mittelkronige Bäume:	8 - 10 m Abstand
Heister:	4 - 6 m Abstand
Sträucher (2x verpflanzt):	1,2 m Abstand

Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Für Pflanzflächen und sonstige Vegetationsflächen im Bereich von Auffüllungen wird auf DIN 18915 hingewiesen.

1.7.9 Für den Bereich **A3** wird folgendes festgesetzt:

Entlang der Erschließungsstraße sind großkronige Bäume gemäß beigefügter Pflanzliste, Bereich A/B (Anlage 1) und Zeichnerischem Teil zu pflanzen und zu pflegen

Ferner sind entsprechend Schemaschnitt, Anlage 3, und beigefügter Pflanzliste, Anlage 1, mindestens 2-reihige Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern auf der straßenseitigen Böschung sowie bei angrenzender Ackernutzung entlang der Geltungsbereichsgrenze zu pflanzen und zu pflegen.

Das südliche Ufer des Entwässerungsgrabens ist als Flachwasser/Röhrlichtzone gemäß Schemaschnitt, Anlage 3, auszubilden.

Ca. 10-20 % der Grabensohle (auf gesamter Grabenlänge) ist mit mindestens 2 - 3 m langen Vertiefungen (unterhalb des hydraulisch erforderlichen Abflußprofils) anzulegen, hier sollen bei entsprechend undurchlässigem Untergrund Stillwasserbereiche entstehen.

1.7.10 Für den Bereich **A4** wird folgendes festgesetzt:

Nördlich des straßenbegleitenden Grabens ist eine Aufweitung des Grabens (auf Sohlniveau) mit mindestens 100 qm Fläche als Stillwasserzone mit wechselnder Tiefe herzustellen.

Diese Zone soll mit mindestens zweireihiger Gehölzpflanzung gemäß beigefügter Pflanzliste, Bereich A/B (Anlage 1), am Nordostrand abgepflanzt und gepflegt werden.

Der übrige Bereich zum Rand des Geltungsbereiches ist als Magerwiese anzulegen und mit maximal zweimaliger Mahd/Jahr zu pflegen (Juni/September). Düngungen sind unzulässig.

1.7.11 Für den Bereich B1 wird folgendes festgesetzt:

Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Privatanlieger sind Bäume, Heister und Sträucher als 3-5-reihige Gehölzgruppen gemäß Schemaschnitt, Anlage 4 sowie beigefügter Pflanzliste, Bereich A/B (Anlage 1), zu pflanzen und zu pflegen.

Der verbleibende Bereich zwischen Gehölzen und Versickerungsmulden ist gemäß Schemaschnitt (Anlage 4) als Hochstaudenflur oder Röhrlichtzone auszubilden.

Die Hochstaudenflur soll sich sukzessive über entsprechende Pflege (maximal einmal/2 Jahre) selbst einstellen, Düngungen in diesem Bereich sind unzulässig.

Ca. 10 - 15 % der Versickerungsmulden im Bereich B1 sollen gemäß Schemaschnitt, Anlage 4, zu den Gehölzpflanzungen hin mit lehmigem Material gedichtet werden. Hier sind Vertiefungen mit 10 - 40 cm als Stillwasser/Röhrlichtzonen anzulegen. Für die Ansaat der Mulden ist autochtones, artenreiches Saatgut zu verwenden, das aus angrenzenden Wiesen, in den Monaten Juni-August im Zuge der Mahd - gewonnen und gehäckselt - als Mulchsaat auf die Muldenflächen aufzubringen ist.

In Bereichen, in denen Äcker (Intensivnutzungen) oder Wirtschaftswege an den Geltungsbereichsgrenzen anschließen ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung als Schutzpflanzung anzulegen, die Versickerungsmulde ist entsprechend zu verschieben (vgl. Schemaschnitt, unteres Bild, Anlage 4).

1.7.12 Für den Bereich B2 wird folgendes festgesetzt:

Der gesamte Bereich ist als Streuobstwiese anzulegen. Hierzu ist die Beerenobstkultur auf Flurstück-Nr. 1486 aufzugeben.

Es sollen 10 - 15 Obstbäume in unregelmäßigem Abstand gepflanzt werden.

Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zulässig:

Äpfel:	Bohnäpfel, Hesselbacher, Dundenheimer Schätzler, Brettacher, Jakob Fischer
Birne:	Jaköbele
Zwetschge:	Bühler, Deutsche Hauszwetschge

sowie traditionelle
Kulturarten, wie: Sorbus domestica - Speierling
Juglans regia - Walnuß

Die Obstbäume sind entsprechend zu pflegen und zu erhalten.
Als Lebensraum für Insekten und Vögel ist ein Teil
überalteter Gehölze zu belassen.
Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Unter den Obstbäumen ist eine Magerwiese anzulegen, deren
Mahd max. zweimal/Jahr erfolgt. Organische Düngung ist
zulässig.

1.7.13 Für den Bereich C wird folgendes festgesetzt:

Als Schutzpflanzung zwischen Privatanliegern und
Versickerungsmulde ist auf einem 5-m-Streifen eine
mindestens dreireihige Gehölzpflanzung gemäß Schemaschnitt,
Anlage 5 sowie beigefügter Pflanzliste, Bereich C
(Anlage 1), anzulegen und zu pflegen.

Ca. 10 - 15 % der Fläche der Versickerungsmulde ist
zwischen 10 und 40 cm einzutiefen und mit lehmigem Material
abdichten (vgl. Schemaschnitt, Anlage 5). Hier sollen
wechselseuchte Bereiche (Röhrzonen) entstehen.

Der Entwässerungsgraben ist mit unterschiedlichem Profil
und wechselnder Böschungsneigung (1:2 - 1:4) wie im
Schemaschnitt, Anlage 3, dargestellt, auszubilden.

Der erforderliche Durchlaß unter der Erschließungsstraße
soll folgende Mindestmaße aufweisen:

- Betonrohr mit mindestens 1000 mm lichter Weite
- Beton-Kastenprofil, lichte Weite 1000 mm, lichte Höhe
750 mm.

Ansaat der Muldenfläche und der Grabenböschungen siehe Text
zu Bereich B1 (Ziffer 1.7.11).

1.7.14 Für den Bereich D wird folgendes festgesetzt:

Die an die Gehölzpflanzung angrenzenden Bereiche
einschließlich Versickerungsmulden sind als Magerwiesen,
wie zu Bereich B1 beschrieben, anzulegen und im Turnus
Juni/September zu mähen, das Mähgut ist abzufahren, eine
Düngung nicht zulässig.

1.8 Leitungsrechte

- 1.8.1 Auf den im "Zeichnerischen Teil" mit lr bezeichneten
Flächen sind zugunsten der Stadtwerke Haslach zur Führung
und Unterhaltung von Stromkabeln Leitungsrechte
festgesetzt.

1.8.2 Auf den im "Zeichnerischen Teil" mit gr, fr, lr bezeichneten Flächen sind zugunsten der Stadt Haslach zur Herstellung und Unterhaltung der an der Bahnstrecke angrenzenden Versickerungsmulden und Pflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche sowie zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Bei veränderter Grundstücksaufteilung ist eine sinngemäß veränderte Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zulässig.

1.9 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Für Pflanzflächen und sonstige Vegetationsflächen im Bereich von Auffüllungen wird auf DIN 18915 hingewiesen.

a) Private Maßnahmen:

- 1.9.1 Alle Stell- und Parkplätze sind mit je einem hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätzen zu überstellen. Für eine ausreichende Baumscheibe mindestens 4 x 2 m muß gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Arten siehe beigefügte Pflanzliste, Bereich F (Anlage 1).
- 1.9.2 Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten - Arten, siehe Pflanzliste, Bereich F (Anlage 1). Die nach Ziffer 1.8.1 der Bebauungsvorschriften geforderten Bäume werden angerechnet. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 1.9.3 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche der einzelnen Baugrundstücke sind als Grünflächen, im Sinne von § 10 LBO, anzulegen und zu pflegen.
- 1.9.4 An den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten entlang der Erschließungsstraßen ist im Abstand von 1,0 m zum Rand der Verkehrsfläche hin eine Baumreihe zu pflanzen (Regelabstand der Bäume in Längsrichtung 10 - 12 m). Es sind großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen. Die Arten sind dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.9.5 Entlang der Grenze zur Verkehrsfläche hin ist ein Grünstreifen von mindestens 3,00 m Breite mit zusammenhängenden Pflanzungen einheimischer Laubgehölze anzulegen - Arten, siehe Pflanzliste Bereich F (Anlage 1) - soweit nicht bereits eine mind. 3 m breite öffentliche Grünfläche dem Grundstück vorgelagert ist. Dieser Streifen darf nur durch Zugänge oder Zufahrten unterbrochen werden. Die Einzelzufahrt darf maximal 7,00 m breit sein, die Summe der Zufahrten und Zugänge pro Grundstück darf das Maß von 16,0 m nicht überschreiten. Werden die zwischen Grünstreifen und Gebäude liegenden Flächen als Parkplatz mit mehr als 6 Stellplätzen, als Lager-, Hof- oder Verkehrsfläche genutzt, so muß die Bepflanzung des

Grünstreifens in Auswahl und Anordnung geeignet sein, vor diesen Flächen Sichtschutz zu bieten (dichte Sichtschutzbepflanzung).

1.9.6 Entlang benachbarter Parzellen ist ein Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite anzulegen - Arten, siehe Pflanzliste Bereich F (Anlage 1).

1.9.7 Geschlossene Fassadenflächen ab 50 qm sollen begrünt werden.

Geeignete Arten:

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Sorten	Kletterrose
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

1.9.8 Für die an der Bahnstrecke festgesetzte private Grünfläche gelten die unter Ziffer 1.9.10 getroffenen Festsetzungen.

Ausnahmen können im Einzelfall für die Errichtung von Bahnverladeanlagen zugelassen werden.

b) Öffentliche Maßnahmen

1.9.9 Für den gesamten Planbereich gilt:

Die Pflanzung der großkronigen Bäume am Siedlungsrand und entlang der Erschließungsstraßen (Bereich D und E) ist im Zuge der Erschließung des Gebietes vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die Gehölzabstände und somit die Mindestanzahl der Gehölze richtet sich nach folgenden Maßen:

großkronige Bäume:	10 - 12 m Abstand
klein/mittelkronige Bäume:	8 - 10 m Abstand
Heister:	4 - 6 m Abstand
Sträucher (2x verpflanzt):	1,2 m Abstand

Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.9.10 Für den Bereich D wird folgendes festgesetzt:

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwei- bis fünfreihige Gehölzgruppen und Bäume gemäß Pflanzliste, Bereich D (Anlage 1), und Zeichnerischem Teil zu pflanzen und zu pflegen.

Die entlang dem Bahndamm vorhandenen Gehölze (vorwiegend Erlenaufwuchs) sind zu erhalten und zu pflegen.

1.9.11 Für das öffentliche Grün im Straßenraum - Bereich E - wird folgendes festgesetzt:

Es sind auf dem 5-m-Streifen dreireihige Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste, Bereich E (Anlage 1), sowie Bäume gem. Zeichnerischem Teil zu pflanzen und zu pflegen. Zwischen Grundstücksgrenzen und angrenzender Pflanzung ist ein 1 m breiter Streifen freizuhalten.

Im übrigen Bereich E sind Bäume gemäß Zeichnerischem Teil und Gehölzpflanzungen nach Platzmöglichkeit, Pflanzliste, Bereich E (Anlage 1) und Abstandsmaßen (Ziffer 1.9.9) zu pflanzen und zu pflegen.

1.10 Pflanzbindungen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume

- 24 Apfelbäume
- 4 Kirschbäume
- 2 Zwetschgenbäume
- 2 Birnbäume
- 1 Nußbaum

mit Pflanzbindung sind zu erhalten und zu pflegen, abgängige Bäume sind mit gleicher Art zu ersetzen. Der zu erhaltende Baumbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern. Es wird empfohlen, einen Teil der überalterten Gehölze als Lebensraum für Insekten und Vögel zu belassen.

1.11 Dächer

1.11.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad und geneigte Dächer mit einer Neigung von 12 - 30 Grad.

1.11.2 Dacheindeckung

Unzulässig sind Wellplatten.
Dachbegrünung siehe Ziffer 1.7.4

1.12 Farbgebung

Für die Außenflächen (Dächer, Wände, Stützen etc.) von Gebäuden gilt folgendes:

Glänzende Materialien oder Anstriche und leuchtende Farben sind unzulässig.

1.13 Böschungen und Stützmauern

- 1.13.1 Böschungen dürfen nicht steiler geneigt sein als 1 : 1,5. Sie sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.
- 1.13.2 Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind mit Sträuchern vorzupflanzen.

1.14 Einfriedungen

- 1.14.1 Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen.
- 1.14.2 Weiterhin sind zugelassen Maschendraht- und Metallgitterzäune oder ähnliche durchlässige (Sicht, Tierwelt) Zäune bis zu 1,80 m Höhe, sofern sie entsprechend begrünt oder abgepflanzt werden. Entsprechend durchlässige Metalltore sind zulässig bis zu 1,80 m Höhe.
- 1.14.3 Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist mit der Einfriedung ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

2.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen und der Versickerungsmulden, sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Bauamt erfragt werden.

2.2 Vorlage der Bauantragsunterlagen

Mit dem Bauantrag ist der Entwässerungsantrag bei der Stadt vorzulegen. Für die Grundstücksentwässerungsplanung ist - rechtzeitig vor deren Verwirklichung - die Genehmigung durch die Stadt Haslach einzuholen.

2.3 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 2.3.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit
- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
 - aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen
- vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

2.4.2 Private Altablagerungen

Im Zeichnerischen Teil sind zwei private Altablagerungsflächen näher markiert. Da nach derzeitigem Kenntnisstand ein geringes Gefährdungspotential vorliegt, sind keine weitere Maßnahmen erforderlich. Bei Erdbewegungen in diesem Bereich ist eine Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde erforderlich. Auf Ziffer 10 der Begründung wird verwiesen.

2.5 Grundwasserschutz

Wegen der im Plangebiet sehr hoch anstehenden maximalen Grundwasserstände ist die Ausbildung von Kellergeschossen nur ausnahmsweise möglich und bedarf grundsätzlich der Zustimmung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg.

Werden Kellergeschosse zugelassen, sind sie als wasserdichte Wanne auszubilden, alle Einläufe sind bis über die Rückstauenebene aufzuführen, so daß Grundwasser nicht in das Kellergeschoß eindringen kann; die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.

2.6 Bodenschutz

2.6.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

2.6.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

2.6.1.4 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.6.1.5 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.6.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

2.6.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

2.6.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.6.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasser-durchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

2.6.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

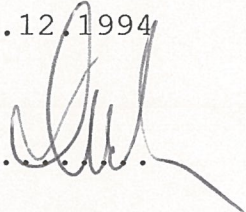
2.7 Denkmalschutz

2.7.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

2.7.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 13.12.1994


.....
Die Planer



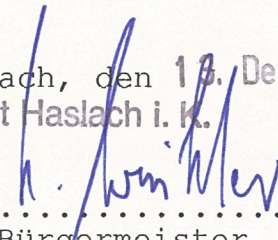
STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

DIPL.ING. H.R.DIETRICH
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Carl-Mez-Str. 71, 79114 Freiburg

Haslach, den 13. Dez. 1994



Stadt Haslach i. K.

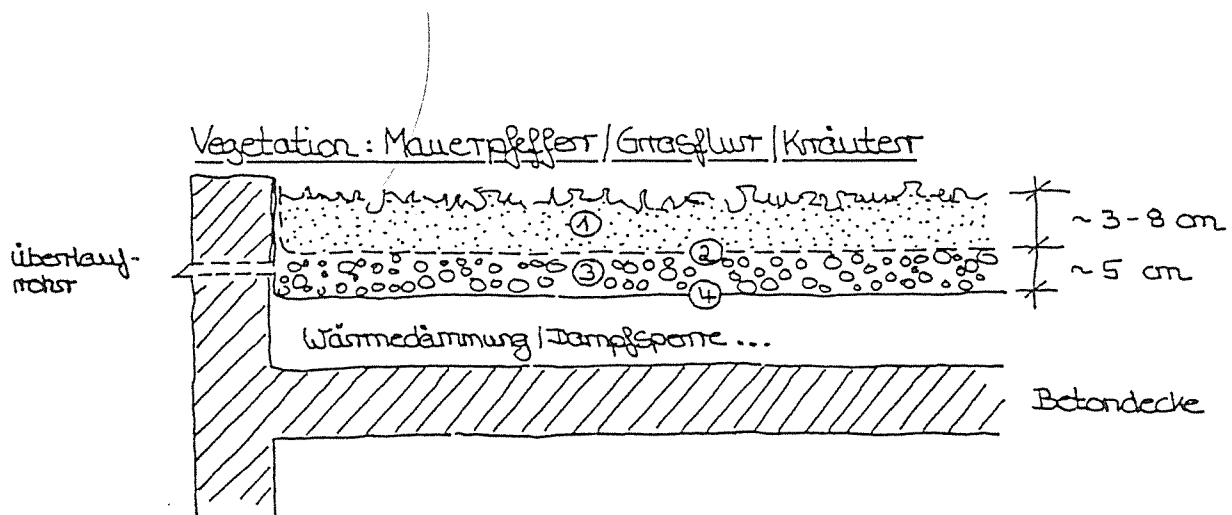

.....
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

PFLANZLISTE BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MÜHLEGRÜN"

Verwendung im Bereich →		A/B	C	D	E	F
Artenname		Rahmengrün zur Nord- und Ostgrenze des Gebietes	Versickerungsmulde im Gebiet	Rahmengrün zur Südseite/ entlang Birnbaumallee	öffentliches Grün im Straßenraum	Grünflächen/Bäume im Privatbereich
	Bäume					
vgl. Plan	<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	X			X	X
"	<i>Alnus cordata</i> (italienische Erle)				X	
"	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	X				X
"	<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche)	X			X	X
"	<i>Juglans regia</i> (Walnuß)	X				
"	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	X				X
"	Obstbaumhochstämme in Sorten	X		X		
"	<i>Pyrus</i> in Sorten (lokale Birnbaumsorten)			X	X	
"	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	X			X	
"	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)			X		X
"	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)				X	X
	Heister und Sträucher					
	<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	X		X		
	<i>Alnus glutinosa</i> (Roterle)	X				
	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	X	X	X		X
	<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	X		X	X	X
	<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	X	X		X	
	<i>Corylus avellana</i> (Hasel)	X	X	X	X	X
	<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	X	X	X	X	X
	<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche)	X				
	<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	X	X	X	X	X
	<i>Lonicera xylosteum</i> (Gewöhnliche Heckenkirsche)	X	X	X	X	X
	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	X		X		X
	<i>Prunus mahaleb</i> (Steinweichsel)	X		X		
	<i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)	X	X	X		
	<i>Ribes nigrum</i> (Schwarze Johannisbeere)	X		X		X
	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)			X	X	X
	<i>Rosa multiflora</i> (Vielblütige Rose)			X	X	X
	<i>Rosa rugosa</i> (Apfelrose)			X	X	X
	<i>Salix caprea</i> (Salweide)	X	X	X		
	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)	X	X	X		
	<i>Salix purpurea</i> (Purpurweide)	X	X	X		
	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	X	X	X	X	X
	<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)			X	X	X
	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)			X		X
	<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)	X		X	X	X
	<i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball)	X	X	X		X

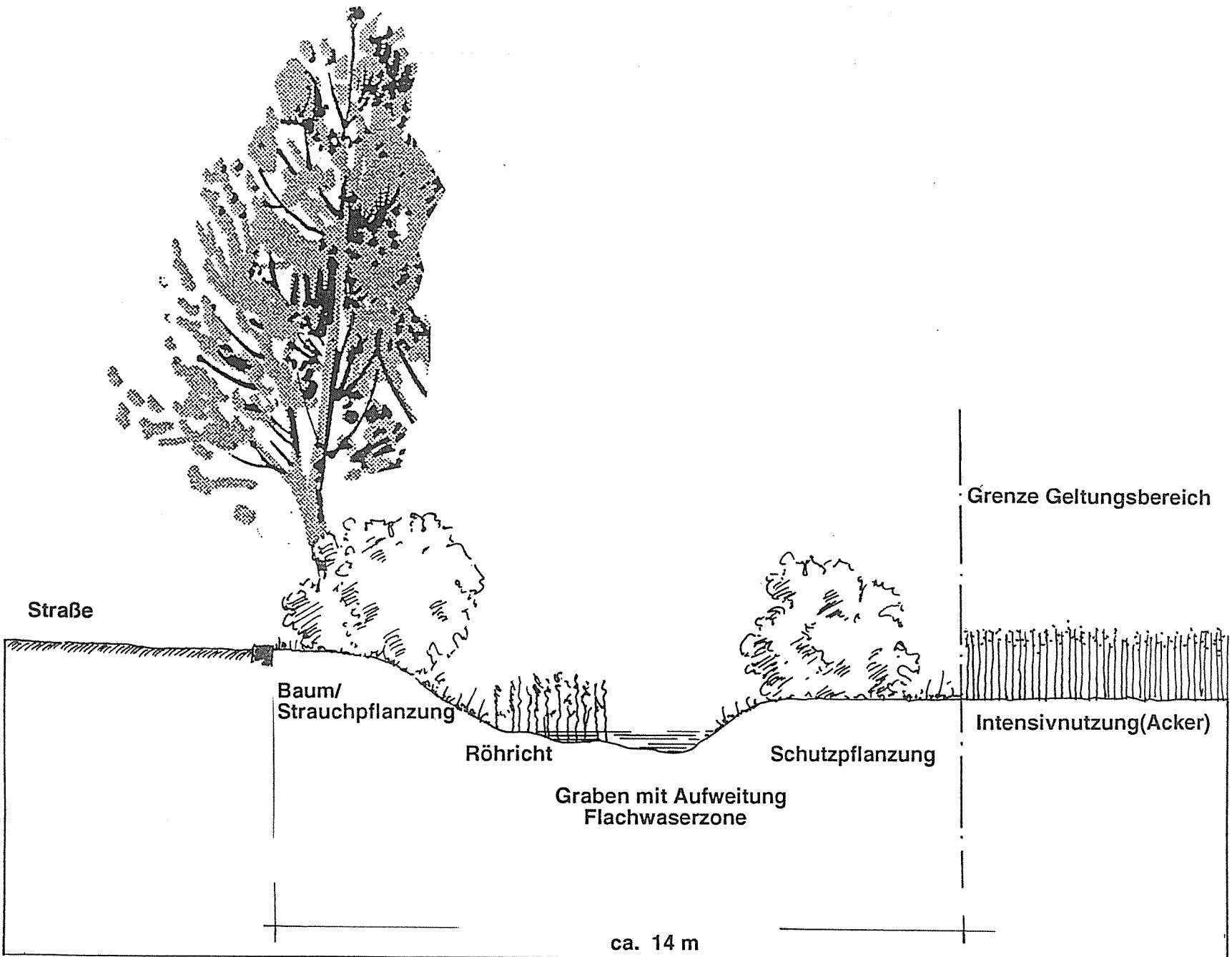


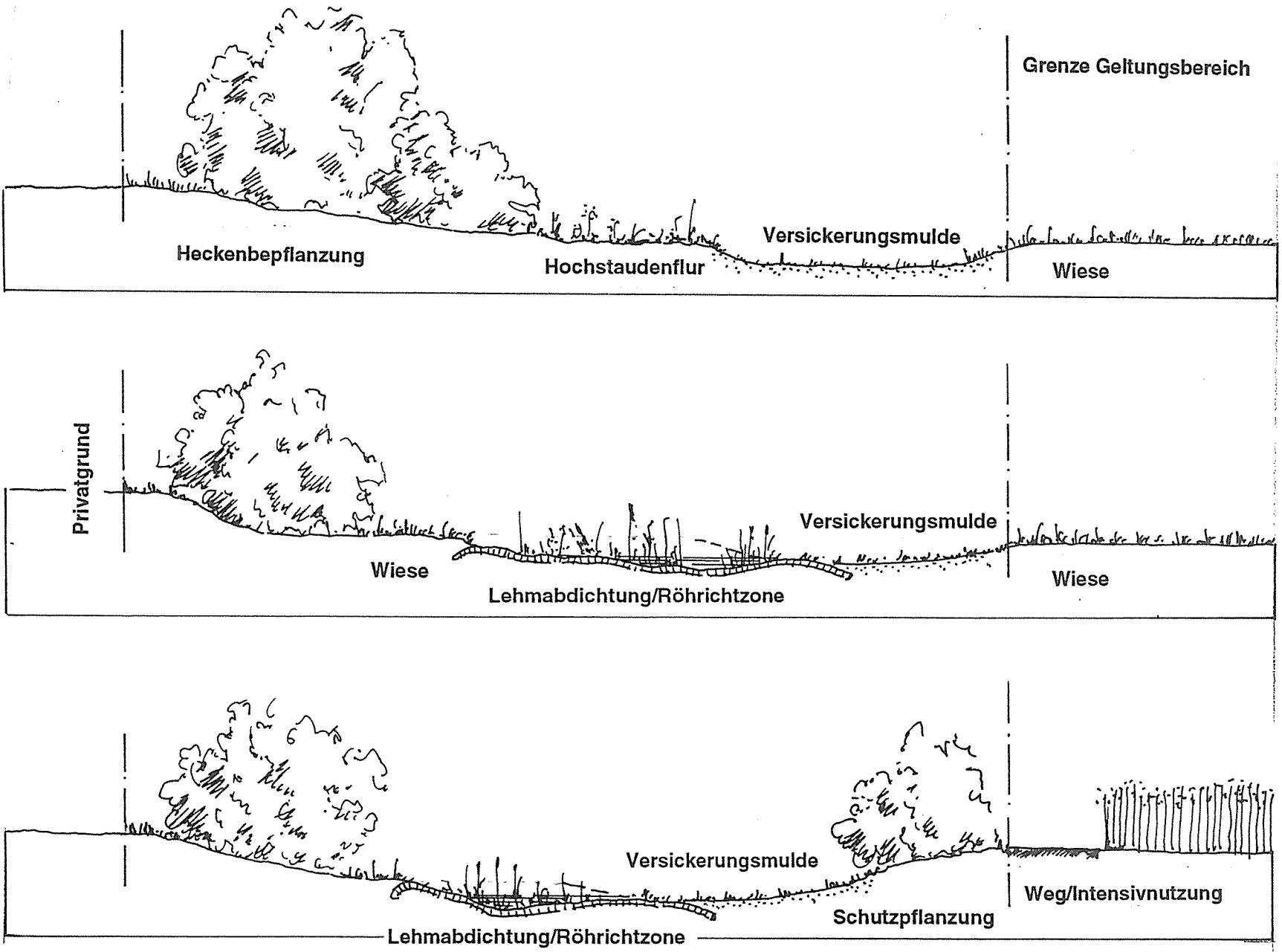


- ① 'Boden', mageres Substrat, z.B. 40% Blähton 4/8 mm / 25% Blähton 0/4 mm, 10-30% sandigert Lehm, 5% Ton oder Substratmatten (z.B. Technogel / Floradust, etc.)
- ② Filtervlies, wasserdurchlässig, Stärke ca. 80-150g/m², mit Überlappung
- ③ Dränschicht aus Kies, Blähton, Lavaschlacke oder Dränplatten aus Polystyrolschaum
- ④ Wurzelfeste Dichtungsbahn oder Dichtungsbahn und Wurzelschutz, UV-beständig, mind. 2 mm stark

BEBAUUNGSPLAN
"Gewerbegebiet Mühlegrün"
 mit integriertem Grünordnungsplan
SCHEMASCHNITT extensive Dachbegrünung

BEBAUNUNGSPLAN
"Gewerbegebiet Mühlegrün"
mit integriertem Grünordnungsplan
SCHEMASCHNITT BEREICH A, M. 1:100





Grenze Geltungsbereich

Heckenbepflanzung

Hochstaudenflur

Versickerungsmulde

Wiese

Privatgrund

Wiese

Lehmabdichtung/Röhrichtzone

Versickerungsmulde

Wiese

Versickerungsmulde

Lehmabdichtung/Röhrichtzone

Schutzpflanzung

Weg/Intensivnutzung

BEBAUUNGSPLAN
 "Gewerbegebiet Mühlegrün"
 mit integriertem Grünordnungsplan
 SCHEMASCHNITT BEREICH B, M. 1:100

Zugehörig zur Satzung vom

13. Dez. 94

Offenburg, den 15. MRZ. 1995
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]