

Fertigung:¹.....

Anlage: 4.....

Blatt:1 - 8.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Schleifmatt – 4. Änderung und Erweiterung" der Stadt Haslach (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet - GE

(§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nicht zulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Mehr als insgesamt eine nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einzelhandelsbetriebe und Läden bzw. Einzelhandelsflächen und Ladenflächen sind nur in Verbindung mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig. Die Größe der Verkaufsfläche darf max. 200 m² betragen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse wird soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe EFH

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf NN festgesetzt.

2.2.2 Wandhöhe WH

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die EFH festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen an der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Dachaufkantung).

2.2.3 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Technik, Solaranlagen etc. darf die festgesetzte Wandhöhe WH ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 10,50 m überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper bis 60 m Länge zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen. Garagen und Carports sind auch auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nicht zulässig. Stellplatzanlagen dürfen nicht direkt von der Straße aus, sondern nur über zentrale Grundstückszufahrten erschlossen werden.

6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen, von der Bebauung freizuhalten- den Flächen längs der B 33 sind von jeglicher Bebauung und auch Nebenan- lagen, ausgenommen Stellplätze, freizuhalten.

7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestim- mung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrs- flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße B 33 ist nicht zulässig. Der Bereich ist im Plan gekennzeichnet durch Eintrag eines "Bereichs ohne Zu- und Aus- fahrt".

8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privat- grundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite Anlagen für die Stromversorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung zu dulden.

9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch her- zustellen.

10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Oberflächenwasser aus Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoff- en umgegangen wird, ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu sind naturnah gestaltete Versicke- rungsmulden oder -gräben anzulegen. Regenwasser von Dachflächen ist in naturnah gestalteten Versickerungsmulden über eine 30cm starke, belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern.

Die Mulden sind, sofern die zur Verfügung stehende Fläche ausreicht, mit flachen Böschungen bis 1:1,5 anzulegen.

Zur Minderung der Spitzenbelastung sind Rückhaltebehälter vorzusehen.

Genauere Berechnungen und Auslegungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen.

11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Private Grünfläche - Ausgleich

Die als "private Grünfläche – Ausgleich" ausgewiesene Fläche dient der Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen und der Anlage von Regenrückhalte- mulden.

11.2 Private Grünflächen - Randeingrünung

Die als "private Grünfläche – Randeingrünung" ausgewiesenen Flächen dienen der Sicherung eingegrünter Flächen und Anpflanzungen.

12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Bauflächen sind mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen aufzuschütten. Zu den angrenzenden Flächen sind die Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 und flacher herzustellen, soweit sich das Geländeniveau unterscheidet.

Im Bereich des Deiches, d. h. in einem 10 m breiten Geländestreifen längs des Deichfußes ist das Gelände auf min. 212,00 m + NN aufzuschütten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Wiesenfläche mit Regenrückhalte mulden

Die im Zeichnerischen Teil zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ausgewiesene Private Grünfläche - Ausgleich ist als Wiesenfläche zu erhalten. Innerhalb der Wiesenfläche sind ggfs. Mulden zur Regenwasserversickerung unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen anzulegen.

Die Fläche dient als Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen.

Sie ist entsprechend der Festsetzung 15.1 mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern in Gruppen und Bäumen gemäß Planeintrag anzulegen und zu erhalten.

Die Wiese ist extensiv mit ein- bis zweimaliger Mahd im Jahr zu pflegen.

13.2 Wassergefährdende Stoffe

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Jegliche Maßnahmen im Bereich der vorhandenen Leitungen (insbesondere Überbauung) bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers.

- 14.1 Im Osten des Planungsgebietes wird ein Leitungsrecht (Wasserleitung) zu Gunsten des Versorgungsträgers ausgewiesen. Es dient der Sicherung der vorhandenen Leitung.
- 14.2 Im Südwesten des Planungsgebietes wird ein Leitungsrecht (SW-Kanal) zu Gunsten des Versorgungsträgers ausgewiesen. Es dient der Sicherung der vorhandenen Leitung.
- 14.3 Im Norden des Planungsgebietes längs des Hochwasserdamms wird ein Leitungsrecht (Gasleitung) zu Gunsten des Versorgungsträgers ausgewiesen. Es dient der Sicherung der vorhandenen Leitung.

15 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei den geplanten Anpflanzungen sind generell die nachstehenden Punkte zu beachten:

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

15.1 Begrünung der Ausgleichsfläche

Standortgerecht einheimische Sträucher in lockeren Gruppen und Bäume gemäß Planeintrag sind im Bereich der privaten Grünfläche am westlichen Gebietsrand, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wurde, anzupflanzen. Abgängige Sträucher und Bäume sind rechtzeitig nachzupflanzen. Die Bäume sind in einem Mindestabstand von 3,00 m und die Sträucher in einem Mindestabstand von 1,00 m zu den vorhandenen Leitungen zu pflanzen.

15.2 Randeingrünung

Am südlichen und westlichen Gebietsrand sind auf den privaten Grünflächen zur Randeingrünung (äußere Eingrünung) standortgerechte, einheimische Sträucher in lockeren Gruppen und Bäume gemäß Planeintrag anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Mindestabstand von 1,00 m zu den vorhandenen Leitungen zu pflanzen.

15.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen sind gemäß Planeintrag standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren. Die Bäume sind in einem Mindestabstand von 3,00 m zu den vorhandenen Leitungen zu pflanzen.

15.4 Begrünung der unbebauten Flächen

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

Je angefangene 800 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder 5 Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Bäume sowie die anderweitig festgesetzten Bäume und Gehölze werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

15.5 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind extensiv einzugrünen (Ausnahme: Flächen unter Solaranlagen müssen nicht eingegrünt werden).

16 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand ist, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

18 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 10, 13.1, 15.1 – 15.5 **innerhalb** des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Es verbleibt bei Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes noch ein Ausgleichsdefizit von ca. 6.421 Werteinheiten (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt, 0,07 haWE für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung, 0,11 haWE für das Schutzgut Klima / Luft, 0,21 haWE für das Schutzgut Boden und 0,21 haWE für das Schutzgut Wasser.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt und Boden wird ein Teilbereich von 1.112 m² der bereits angelegten und dringlich gesicherten Streuobstwiese am "Schänzle" Flst.Nr. 837 der Stadt Haslach in Ansatz gebracht (Umwandlung einer Ackerfläche in einen Streuobstwiesenbestand).

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen **außerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Entsprechend der Gemeindegatsung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

19 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Großkronige Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schwarzerle ^o	<i>Alnus glutinosa</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ¹
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Mittelgroße Bäume:

Baumhasel ^o	<i>Corylus corluna</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>

Gebietsheimische Sträucher

Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss ^o	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

¹ außer *Acer platanoides* 'Faasens Black' und *Acer platanoides* 'Summershade'

Ohrweide
 Salweide
 Schlehe
 Schwarzer Holunder
 Traubenholunder

Salix aurita
 Salix caprea
 Prunus spinosa
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa

Bei den mit ° gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Tafeläpfel: Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

Mostäpfel: Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnsorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 20.11.2007 BU-ta
 30.11.2007 BU-FEU-ta
 22.01.2008 BU-ta
 22.04.2008 BU-ba

Haslach, den **23. APR. 2008**

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....

Planer

☐ 151Pla08.DOC



.....

Winkler, Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **29. JULI 2008**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized first letter and a long horizontal stroke.