
Gemeinde L a u f

Ortenaukreis

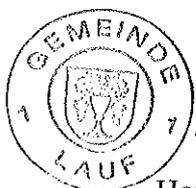
Bebauungsplan „Wendelbach II“

Textliche Festsetzungen

Inhalt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 2
II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	Seite 11
III. Nachrichtlich übernommene Hinweise	Seite 16
Anhang 1: Pflanzen-/Artenliste	
Anhang 2: Erläuterungen Dachgestaltung	

Lauf, den 14. FEB. 1997
Bürgermeisteramt



[Handwritten Signature]
Horeth, Bürgermeister

Lauf, den 06.09.1996/27.01.1997
Fr/sp * Zim/bü

Der Planverfasser:

ZiNK
INGENIEURE

Postfach 44, 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 / Fax 0 78 41 / 703 - 80

[Handwritten Signature]

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Rechtsgrundlage dient das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. S. 3486), die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Baugebiet

(§ 1 Abs. (3) BauNVO)

Gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. (5, 6) wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

1.1.1 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GEe (§ 1 Abs. (5) BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. (2) sind nicht zulässig:

Nr. 3 Tankstellen

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen im GEe (§ 1 Abs. (6) Nr. 2 BauNVO)

Die in § 8 Abs. (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

1.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen im GEe (§ 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. (3) BauNVO:

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nr. 3 Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig.

1.1.4 Weiterführende Festsetzungen im GEe
(§ 1 Abs. (9) BauNVO; Unzulässigkeit bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen)

Die gewerblichen Bauten innerhalb des Gewerbegebietes sind so zu errichten und zu unterhalten, daß die Lärminmissionen, die durch die betrieblichen Einrichtungen dieser Gewerbebetriebe hervorgerufen werden, im Bereich der das Gewerbegebiet umgebenden vorhandenen Wohnnutzung 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Gewerbebetriebe, von denen erhebliche Immissionen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, ausgehen, dürfen im GE nicht angesiedelt werden. Ebenso sind Bauten, die einer besonderen Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, nicht zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung*

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 *Grundflächenzahl (§ 16 Abs. (2) BauNVO und § 19 Abs. (4))*

siehe Einschriebe im Plan.

2.2 *Geschoßflächenzahl*

(§ 16 Abs. (2) BauNVO)

siehe Einschriebe im Plan.

2.3 *Zahl der Vollgeschosse*

(§ 16 Abs. (2) BauNVO)

siehe Einschriebe im Plan.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen im GEE

(§ 16 Abs. (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. (1) BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. Wohngebäude

Wandhöhe	6,50 m
First- bzw. Gesamthöhe	10,80 m

2. Gewerbegebäude/Hallen

Wandhöhe	7,20 m
First- bzw. Gesamthöhe	
Flachdach	7,20 m
sonstige Dachformen	10,00 m

Diese Höhen beziehen sich auf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen, die durch Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen näher definiert wird.

Die Wandhöhe für gewerbliche Gebäude/Hallen wird gemessen vom Erdgeschoß-Fußboden bis zur obersten Außenwandbegrenzung.

2.5 Höchstgrenzen

(§ 16 Abs. (4) BauNVO)

Die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (Abschnitte 2.1 bis 2.4) gelten jeweils als Höchstgrenzen.

3. Bauweise

3.1 Bauweise im GEE

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB)

Es ist nur eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die, im „zeichnerischen Teil“ festgesetzte, Hauptfistrichtung vorgegeben.

Die Hauptfistrichtung der Wohngebäude darf um maximal 20 ° von der eingezeichneten Firstrichtung abweichen, so daß eine exakte Ausrichtung des Gebäudes entlang einer Ost-West-Achse möglich ist.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen im GEE

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BAuGB und § 9 Abs. (2) BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. (1) BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Für die Ermittlung der zulässigen Erdgeschoß-Fußbodenhöhe ist die angeschlossene Höhenplanung gemäß Anlage 3 maßgebend. Festgesetzt wird jeweils der Schnittpunkt der beiden Hauptgebäuediagonalen. Dieser Schnittpunkt ist entlang einer parallel zum Urgelände verlaufenden Linie (mittlere Geländeneigung), senkrecht zur Straßenachse, zu verschieben. Bei einer Verschiebung muß das Gebäude, der angegebenen Neigung entsprechend, höher oder tiefer angelegt werden (siehe Anlage 3). Die parallel zum Urgelände verlaufende Linie liegt ca. 0,3 m über dem natürlichen Gelände bzw. über der Straße.

In begründeten Fällen sind als Ausnahmen Abweichungen bis 0,5 m zulässig.

Die angegebenen Höhen sind auf Normal-Null (Bezugspunkt) bezogen.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. (1), Nr. 4 BauGB)

7.1 Nebenanlagen

7.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche, sind zulässig, es ist jedoch mindestens ein Abstand von 5,0 m von der Straßengrenze einzuhalten.

7.1.2 Die Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes im Sinne von § 14 Abs. (2) BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

7.2 Stellplätze und Garagen

7.2.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise kann auch die nicht überbaubare Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin überschritten werden, wenn die Ein- und Ausfahrt der Garage zur öffentlichen Straße nicht direkt erfolgt (seitliche Ein- und Ausfahrt).

7.2.2 Oberflächenbefestigung
(§ 9 Abs. (1) Nr. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB)

Die Stellplatzflächen und Garagenvorplätze für PKW (und Kleinlieferwagen) sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. als Pflasterflächen mit Rasen- oder Splittfugen oder Schotterrasen usw.). Unzulässig sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen.

7.2.3 Für Garagen bzw. Stellplatzzufahrten, Zugänge, grundstücksinterne Wegeflächen wie z.B. Terrassen sowie Hofflächen gilt 7.2.2 sinngemäß. Ausgenommen hiervon sind Rampenbereiche, der Gebäudehauptzugang und Bereiche mit häufigem Wenderkehr, bzw. speziellen fahrtechnischen Anforderungen (z.B. Gabelstaplerverkehr) sowie Bereiche, in denen ein Umgang mit wassergerfährdenden Stoffen erfolgt.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Sie gliedern sich in Fahrbahnen, Schrammborde und Grünanlagen sowie ein Bauwerk zur Kreuzung des Bachlaufes.

Der Anschluß der im Nord-Osten untergebrachten Versorgungsanlage erfolgt über die öffentliche Verkehrsgrünflächen.

9. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. (1) Nr. 12 BauGB)

9.1 Stromversorgung

siehe Einzeichnung im Plan: Trafostation (Umspannstation)

- 9.1.1 Elektrizitätsversorgungseinrichtungen in Form von Kabelverteilerschränken dürfen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 9.1.2 Die Stromversorgung des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes erfolgt vermittelt einer Umspannstation. Die elektrischen Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsleitungen werden innerhalb des Gebietes verkabelt.
- 9.1.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis auf Kabeltiefe (1 m Tiefe) erforderlich.

10. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. (1) Nr. 12 BauGB)

siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Gr/Lr Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Überlandwerke Achern zur Führung von Elektroversorgungsleitungen.

11. Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Grünflächen

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB

- Die im Grünordnungsplan als Verkehrsgrünflächen ausgewiesenen Flächen am östlichen Rand des Baugebietes sind als Wiese zu begrünen und max. 2 x/Jahr zu mähen.
- Die im Grünordnungsplan zwischen Straßenhinterkante und Baugrenze ausgewiesene Freihaltefläche ist mit Ausnahme der Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es handelt sich hierbei um private Grünflächen.
- Die im Grünordnungsplan als private Grünstreifen ausgewiesenen Flächen (im Norden und Westen des Planungsgebietes) sind entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen bzw. als Wiese zu begrünen und zu pflegen.

11.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Die im Grünordnungsplan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen beidseits des Wendelbaches dienen als Gewässerschutzstreifen.

Sie sind mit einzelnen Strauchgruppen gemäß „zeichnerischem Teil“ zu bepflanzen (siehe Artenliste Anhang 1). Entlang der neuen Erschließungsstraße sind Hochstämme (Eschen) in regelmäßigem Abstand als Baumreihe einzubringen.

Der Gewässerschutzstreifen ist max. 2 x/Jahr zu mähen.

11.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB

- Entlang der Erschließungsstraße sind im Bereich privater Grundstücke hochstämmige großkronige Laubbäume (Stieleichen) zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Es sollte jedoch eine lineare Baumreihe entstehen.
- Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Auf die Verwendung von Nadelgehölzen ist zu verzichten. Zur Durchgrünung ist je angefangenen 700 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (siehe Artenliste, Anhang 1).

Die Pflanzung kann gruppenweise erfolgen und muß unter Berücksichtigung der betrieblichen Verhältnisse nicht regelmäßig sein. Die Bepflanzung entlang der Straße wird hierbei nicht angerechnet.

- Bei der Aufteilung des Gewerbegebietes in Einzelgrundstücke sind die Grundstücke untereinander mit 3 m breiten Gehölzstreifen (je Grundstück 1,5 m) mit einer Mischung aus heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu je 50 % abzupflanzen, um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten (siehe Artenliste, Anhang 1).
- Entlang der nördlichen und westlichen Grenze sind kleinere Gehölzgruppen entsprechend dem „zeichnerischen Teil“ einzubringen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei einer Bebauung bis an die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze sind je Gehölzgruppe mind. 8 heimische Sträucher zu pflanzen. Beträgt der Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze mehr als 4 m, so sind die Gehölzgruppen mit 2 heimischen Heistern zu ergänzen (siehe Artenliste, Anhang 1).

Die Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

11.4 Stellplatzanlagen

- Zur Begrünung von privaten Stellplätzen muß je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden (siehe Artenliste, Anhang 1).
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen.

11.5 Sonstige Festsetzungen

- Fassadenbegrünung

Große ungegliederte Fassaden ab 50 m² Fassadenfläche ohne Fensteröffnungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder durch eine dichte Gehölzpflanzung aus Bäumen entlang der Fassade in die Umgebung einzubinden.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB)

12.1 Böschungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind entlang der an öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen auf den Grundstücken zu dulden.

Die Böschungen werden mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher hergestellt.

12.2 Betonstützfüße

Unterirdische Stützbauwerke (Stützfüße) zur Abstützung der Randeinfassungen öffentlicher Verkehrsflächen sind, soweit diese erforderlich werden, vom Grundstückseigentümer (ohne Entschädigung) zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

(§ 74 Landesbauordnung -LBO- in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 08. September 1995 (Gbl. 1995 S. 617); in Kraft getreten am 01. Januar 1996)

Anmerkung

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachformen des Wohngebäudes der gewerblich genutzten Anlagen sowie die der Nebenanlagen und Garagen sind so zu wählen, daß die Gesamtheit der baulichen Anlagen eine harmonische Einheit bildet.

1.1.1 Dach des Wohngebäudes:

Zulässig für das Dach des Wohngebäudes sind:

- Satteldächer,
- reine Pultdächer,
- gegeneinander geneigte Pultdächer.

Anmerkung:

Für gegeneinander geneigte Pultdächer ist in der Firstlinie ein (senkrechter) vertikaler Höhenversatz von max. 1,0 m zulässig. Dieser Höhenversatz ist auf mindestens der Hälfte der Fläche als verglastes Lichtband zu gestalten.

Dachneigung Wohngebäude:

Satteldach	30 - 50 °	FH = 10,80
Pultdach	10 - 30 °	FH = 10,80
Pultdächer, gegeneinander geneigt	20 - 50 °	FH = 10,80

Als Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Eine vollständige Dachhaut aus unbehandeltem Metall ist nicht zulässig.

1.1.2 Dach Garagen, Nebengebäude und gewerbliche Gebäude

Garagen, Nebengebäude und gewerbliche Gebäude können mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach hergestellt werden. Darüber hinaus können gewerbliche Gebäude mit Shetdach ausgeführt werden. Beim Sattel- bzw. Pultdach darf die Dachneigung des Wohngebäudes nicht überschritten werden. Ebenso ist dasselbe Dacheindeckungsmaterial (Farbe, Material) zu verwenden, wie beim Wohngebäude. Bei Dachneigungen von 1° bis 15 ° kann auch eine vom Wohngebäude unabhängige Dacheindeckung gewählt werden.

Flachdächer:

Flachdächer sind als extensiv begrünte Flachdächer herzustellen. Die Stärke der Substratschicht muß mindestens 5 cm betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen.

Dachneigung gewerbliche Gebäude

Satteldach	0 - 40 °
Pultdach	0 - 30 °
Shetdach (geneigte Seite)	25 - 45 °

1.2 ***Dachgauben***

(Dachgauben, siehe Anhang 2, Blatt 1)

Der Abstand von der Traufe (Sparrenanfang) bis Außenwand Gaube muß mindestens 1,00 m betragen.

Der obere Ansatz muß mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes (Sparrenende) liegen.

Die maximale senkrechte Höhe an der Außenwand gemessen, von OK-Sparren des Hauptdaches bis UK-Sparren der Schlepp- oder Giebelgaube bzw. bis Beginn des Tonnengewölbes darf 1,25 m nicht überschreiten.

Die maximale senkrechte Höhe an der Außenwand gemessen, von OK-Sparren des Hauptdaches bis OK-Sparren des Firstes darf bei

- Giebel- und Dreiecksgauben 3,0 m,
- Tonnengauben 2,5 m

nicht überschreiten.

Die Gaubenbreite darf, bei mehreren Gauben die Summe, höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Der Abstand zur Giebelaußenwand muß mindestens 2,00 m betragen. Bei einer Anzahl von 2 und mehr Gauben kann ausnahmsweise dieser Abstand bis auf 1,50 m verkürzt werden.

Bei den Giebel- und Dreiecksgauben ist eine Dachneigung zwischen 40 ° und 45 ° einzuhalten. Die von den Schleppegauben abgewandelten Sonderformen, wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben, sind zulässig.

Sonderfall „gegeneinander geneigte Pultdächer“:
(Flachdachgauben, siehe Anhang 2, Blatt 1)

Für gegeneinander geneigte Pultdächer sind darüber hinaus auch Gauben mit Flachdach, d.h. einer horizontalen oberen Frontbegrenzung zulässig. Für deren Abstände zu Traufe, First und Giebelaußenwand sowie für deren senkrechte Höhen (hier wie Tonnengauben) gelten dieselben Abstände bzw. Höhen, wie für die oben aufgeführten Gaubenformen.

Für Gauben mit Flachdach ist eine Dachneigung von 30 - 40 ° einzuhalten.

1.3 Dacheinschnitte (Dacheinschnitte, siehe Anhang 2, Blatt 2)

Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoß und auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Zur Giebelaußenwand ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

Der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante am Dachüberstand) bis zum Beginn des Dacheinschnittes muß mindestens 1,0 m betragen.

Die Tiefe des Einschnittes darf nicht höher als 2,40 m über der darunterliegenden Decke liegen, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Sparren.

Die Breite des Einschnittes bzw. die (Summe) Gesamteinschnittsbreite (bei mehreren Einschnitten) darf höchstens 1/3 der gesamten Gebäudebreite betragen.

Zur Giebelwand muß ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden.

Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitten auf derselben Dachseite ist unzulässig.

1.5 Dachaufbauten

(Dachaufbauten, siehe Anhang 2, Blatt 3)

Der Abstand von der Traufe (Sparrenanfang) muß mindestens 1/5 der Länge zwischen Traufe und First betragen.

Die versetzte Dachfläche darf nicht mehr als 1,0 m das Hauptdach überragen, gemessen zwischen OK-Sparren des Hauptdaches bis UK-Sparren des aufgesetzten Daches.

Die aufgesetzte Dachfläche darf nur 1/3 der gesamten Dachflächen betragen.

Der Dachaufbau muß mindestens 1/5 der Gebäudelängen von der Giebelaußenwand entfernt sein.

Lichtbänder am First durch Versetzen von Dachflächenenden sind nur bis zu 1,0 m Höhe zulässig, senkrecht gemessen zwischen den beiden Dachhautenden. Diese Lichtbänder (Frontflächen oder Dachaufbauten) sind auf mindestens der Hälfte der Fläche zu verglasen.

Bei Dachaufbauten darf die Firsthöhe das im Plan eingetragene Maß nicht überschreiten.

2. Stellplätze

2.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Im übrigen sind die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze gemäß § 37 LBO in Verbindung mit der VwV Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

2.2 Stauraum und Abstände sind bei Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen wie folgt einzuhalten:

Garagen	5,0 m	mit direkter Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche
Garagen	1,0 m	ausnahmsweise Garagen mit seitlicher Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die der öffentlichen Fläche zugewandte Garagenseite ist zu begrünen.

3. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke im Gewerbegebiet dürfen an öffentlichen Straßen und übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.

Weiterhin sind zulässig:

- Rasenkantensteine
- lebende Heckenzäune,
- Drahtgeflecht und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m

Darüber hinaus sind die Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (in der Fassung vom 8. Januar 1996 (Gbl. S. 53)) zu beachten bzw. einzuhalten.

Stacheldraht:

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten während der Durchführung der beabsichtigte Arbeiten - insbesondere Erdarbeiten - Bodenfunde zutage treten bzw. Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, so ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. (0761) 20712-0, zu melden.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

2.1 Auffüllungen

Auffüllungen dürfen nur mit reinem Erdaushub (ohne Beimengung von Fremdstoffen) oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig, sofern dieser nicht aus einer zugelassenen Aufbereitungsanlage stammt.

2.2 Chemikalienreste

Reste von Chemikalien (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber usw.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3. Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Baumaßnahmen sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Das Material ist innerhalb des Planungsgebietes für die Geländegestaltung (Aufschüttungen, Böschungen etc.) wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit als möglich zu reduzieren.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

4. *Minderung der Bodenversiegelung*

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo die Gefahr eines Schadstoffeintrages in den Untergrund nicht besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Befestigung nur zulässig, wenn auf den Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fläche erfordert.

5. *Altlasten, Bodenbelastungen*

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

6. Gewässer und Überschwemmungsgebiete

In dem Neubaugebiet sind keine größeren Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden. Es ist nur ein Entwässerungsgraben vorhanden, der das Oberflächenwasser (Regenwasser) aus dem oberliegenden landwirtschaftlichen und dem künftigen Neubaugebiet abführt.

(06.09.1996/27.01.1997 Fr/sp * Zim/bü)

Anhang 1

Artenliste

zum Grünordnungsplan „Wendelbach II“ in Lauf

I. Bäume im Bereich der Privatgrundstücke

Kleinkronige/mittelkronige/großkronige Bäume*

Acer campestre*	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata 'Erecta'	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume

(Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zu verwenden.)

Heister

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

II. Sträucher im Bereich der Privatgrundstücke

Heimische Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *	Liguster
Lonicera xylosteum *	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

Ziersträucher

Buddleia davidii Hybr.	Schmetterlingsstrauch
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Deutzia - Arten	Deutzie
Forsythia Hybr.	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus Arten	Falscher Jasmin
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Blutjohannisbeere
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rugosa 'Alba'	Apfelrose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder
Spiraea x arguta	Schneespiree
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere
Viburnum - Arten *	Schneeball

III. Gehölze entlang des Wendelbaches (Gewässerschutzstreifen)

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula *	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus *	Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher/Ziersträucher sind giftig.

IV. Kletterpflanzen

Clematis - Sorten	Waldrebe
Lonicera - Sorten	Geißblatt
Parthenocissus - Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzine

zum Bebauungsplan

Wendelbach II

Gemeinde Lauf

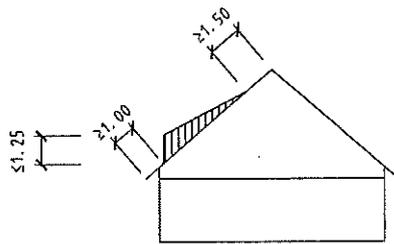
Gauben

Lauf, den 06.09.1996/27.01.1997
Planbearbeiter:

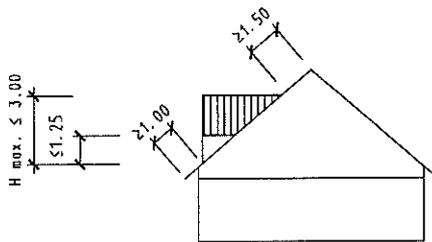
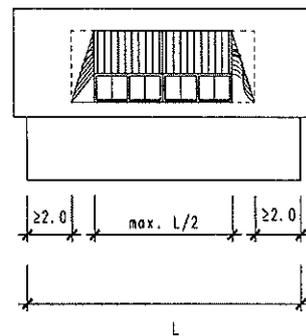
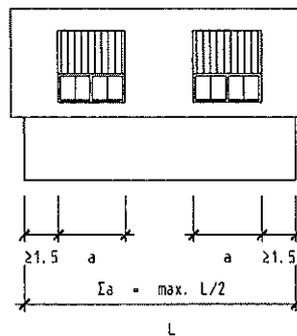
ZINK
INGENIEURE

Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1

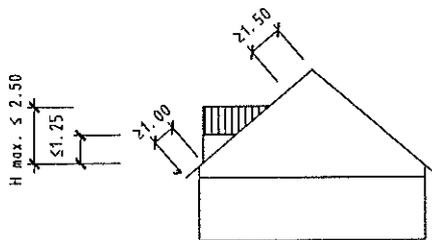
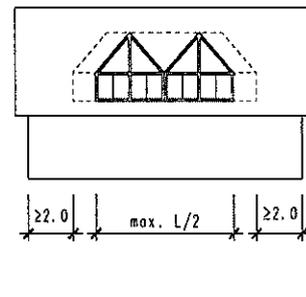
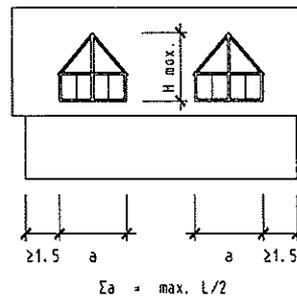
MIT SONDERFORMEN:
FLEDERMAUS.- ODER OCHSENAUGENGAUBEN



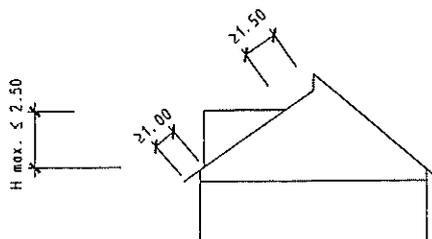
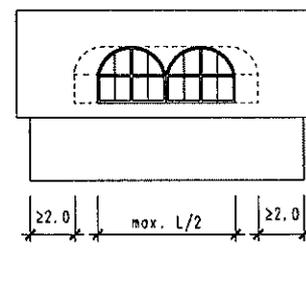
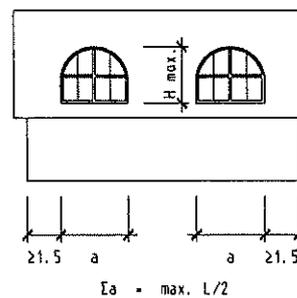
SCHLEPPGAUBEN



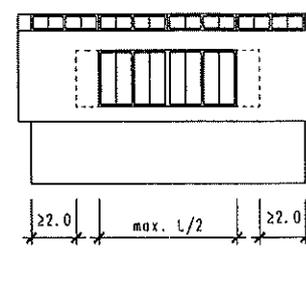
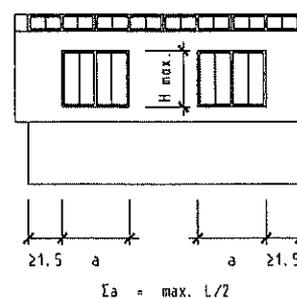
GIEBEL- ODER
DREIECKSGAUBEN



TONNENGAUBEN



FLACHDACHGAUBEN



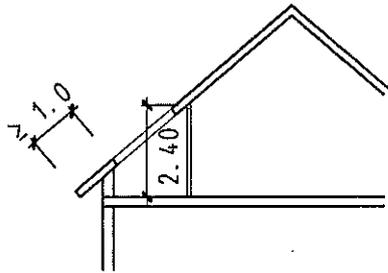
zum Bebauungsplan

'Wendelbach II'

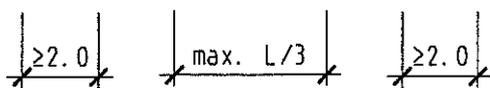
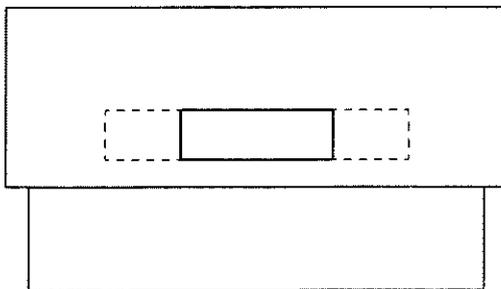
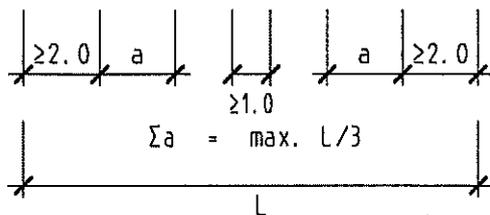
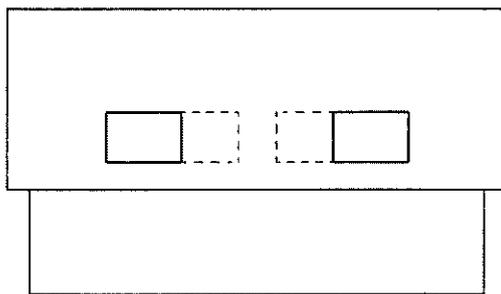
Gemeinde Lauf

Dacheinschnitte

Lauf, den 06.09.1996/27.01.1997
Planbearbeiter:



Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1



zum Bebauungsplan

'Wendelbach II'

Gemeinde Lauf

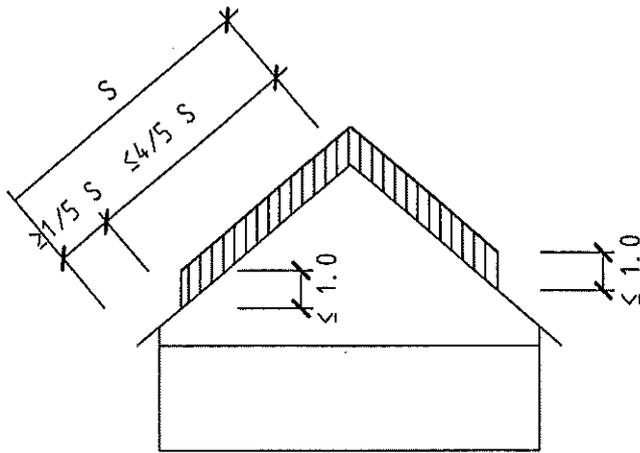
Dachaufbauten

Lauf, den 06.09.1996/27.01.1997

Planbearbeiter:

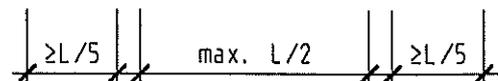
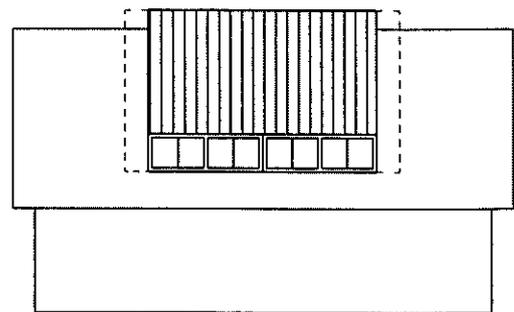
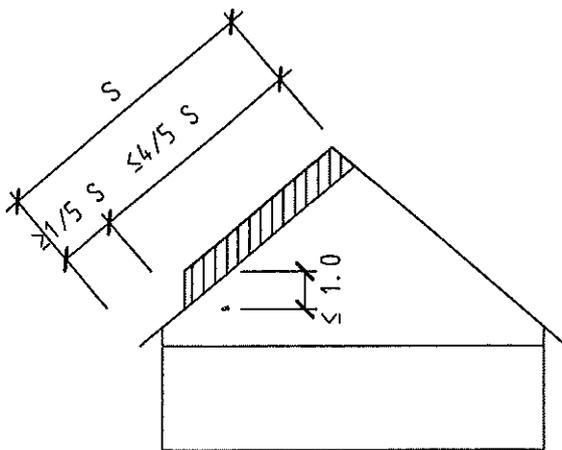
AUFGESETZTES
SATTELDACH

ZWEIHÜFTIG



AUFGESETZTES
SATTELDACH

EINHÜFTIG



L

ZINK
INGENIEURE

Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau
Postfach 44 77884 LAUF • Poststr. 1