

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil das "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend den Abgrenzungen im zeichnerischen Teil werden für Teile des Baugebietes ("GE 1" - "GE 5") nur bestimmte Betriebe und Nutzungen wie folgt zugelassen:

##### Bereich "GE 1":

**Zulässig** sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Weiterhin sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 2-4 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise** können die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1-2 BauNVO zugelassen werden:

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

##### Bereich "GE 2":

**Zulässig** sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1-4 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise** können die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1-3 BauNVO zugelassen werden:

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

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### Bereich "GE 3" (Bereich der 110 KV-Freileitung):

**Zulässig** sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1-4 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Für Wohnungen wird ein Mindestabstand von 70 m von der Achse der 110-KV-Freileitung empfohlen.

2. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Auf die Bauhöhenbeschränkungen im Schutzstreifen der 110-KV-Leitung nach Nr. 1.3.3 und auf Nr. 2.1 wird hingewiesen.

### Bereich "GE 4" (Randbereich der 110 KV-Freileitung):

**Zulässig** sind die gleichen Nutzungen wie in "GE 3", wobei die Gebäudehöhe auf 12 m beschränkt ist (s. Planeintrag).

Auf die Bauhöhenbeschränkungen im Schutzstreifen der 110-KV-Leitung nach Nr. 1.3.3 und auf Nr. 2.1 wird hingewiesen.

### Bereich "GE 5":

**Zulässig** sind die gleichen Nutzungen wie in "GE 2", wobei die Gebäudehöhe auf 12 m beschränkt ist (s. Planeintrag).

## **1.1.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig und können allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

## **1.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet maximal festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,4

Zahl der Vollgeschosse (Z) = II.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 1.1.4 Höhenbegrenzungen

#### 1.1.4.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EGFH) darf nicht höher als **1,50 m** über der Straßenoberkante liegen, gemessen in Höhe der Gebäudemitte.

#### 1.1.4.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante EGFH bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Oberkante Dachhaut, darf bei Wohngebäuden oder Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, höchstens **6,00 m**, bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden höchstens **12,00 m** betragen.

#### 1.1.4.3 Gebäudehöhe

Die Gebäude, gemessen von der Oberkante EGFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) dürfen die im zeichnerischen Teil angegebene Gebäudehöhe nicht überschreiten. In den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Bereichen GE 1 - 3 dürfen ausnahmsweise einzelne untergeordnete betrieblich notwendige Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) eine Höhe von **18 m** nicht überschreiten, wenn es mit den öffentlichen Belangen und dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist.

Zusätzlich sind die Bauhöhenbeschränkungen nach 1.3.3 im Schutzbereich der 110-KV-Leitung bindend.

#### 1.1.4.4 Höhe der Garagen

Die Höhe der Garagen für PKW (OK Fußboden bis OK First) darf höchstens **5,00 m** betragen.

#### 1.1.4.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen nach 1.1.4.1 bis 1.1.4.4 sind zulässig, wenn die Überschreitung städtebaulich vertretbar, mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### 1.2 Bauweise

Es wird die abweichende ("b" = besondere) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude nach § 22 Abs. 2 zulässig, wobei die Gebäudelänge höchstens 70,0 m betragen darf. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Überschreitung städtebaulich vertretbar, sowie mit dem Orts- und Landschaftsbild und den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

#### 1.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 1.3.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen können unter Beachtung der Regelungen nach 1.1.4.4, 1.3.3 und 2.4 und der Abstandsflächen nach § 7 LBO auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

### 1.3.3 Leitungsrechte und Bauhöhenbeschränkungen im Schutzbereich der 110-KV-Leitung

Im Zeichnerischen Teil ist die 110-KV-Leitung Zollhaus-Neustadt des Kraftwerks Laufenburg eingetragen. Beiderseits der Leitungsachse besteht ein **Schutzstreifen von 19,5 m**. In diesem Schutzbereich besteht eine gesetzliche und vertragliche Regelung, welche nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung und Bepflanzung unter Einhaltung der **Mindestabstände nach DIN-VDE 0210** zuläßt.

Folgende **Sicherheitsabstände** zwischen baulichen Anlagen mit feuerhemmender Dacheindeckung nach DIN 4102 und den Leiterseilen sind gemäß Ausgabe 12.85 vorgeschrieben:

- bei Dächern bis einschließlich 15° Dachneigung (Flachdächer) **5,0 m**
- bei Dächern über 15° Dachneigung **3,0 m**.

Die tatsächliche maximale Bauhöhe muß von Fall zu Fall entsprechend dem höhenmäßigen Leitungs- und Geländeverlauf festgelegt werden. Dieser geht aus den Leitungsprofilen hervor (s. Anlage 1 der Bebauungsvorschriften).

Die **Bauhöhenbeschränkungen** gem. 1.1.4 und gem. Eintragung im zeichnerischen Teil dürfen auch im Schutzbereich **nicht überschritten** werden.

Im zeichnerischen Teil sind auf den derzeitigen Wirtschaftswegen (Lgb.-Nr. 2558 und 2395) Leitungsrechte eingetragen. Begünstigte sind das Kraftwerk Laufenburg und die Stadt Löffingen zur Führung und Unterhaltung von Strom-, Nachrichten- und anderen Kabeln oder Leitungen. Solange die Kabel bestehen, dürfen die Trassen nicht, auch nicht mit Garagen, überbaut werden oder mit Bäumen bepflanzt werden.

### 1.3.4 Sichtflächen

Im Bereich der Sichtflächen an der Kreuzung der K 4994 (Sichtdreiecke 10x70 m) sind alle Nutzungen über 0,8 m oberhalb der Straßenoberkante nicht zulässig. Ausgenommen sind Bäume in einem Mindestabstand von 8,0 m.

### 1.3.5 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Auf der im zeichnerischen Teil umgrenzten Fläche parallel zur bestehenden B 31 sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Zulässig sind jedoch

- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze
- Stellplätze.

### 1.3.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Längs der bestehenden und der abgerückten Trasse der B 31 und der K 4994 sind Grundstückszufahrten nicht zulässig.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 1.4 Pflanzgebote

#### 1.4.1 Bäume

Die im zeichnerischen Teil enthaltenen Pflanzgebote für Einzelbäume sind planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Bei **PKW-Stellplätzen** ist zusätzlich 1 hochstämmiger einheimischer Laubbaum je 5 Stellplätze in deren unmittelbarer Nähe zu pflanzen. Von Standorten der Pflanzgebote, die sich auf notwendigen, geplanten Flächen für Zufahrten befinden, kann abgewichen werden. Es sind einheimische Laubbäume zu mindestens 80 % aus nachfolgender Liste zu pflanzen und zu erhalten:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Kastanie	Aesculus hypocostanea
Linde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Wildapfel	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Wildkirsche	Prunus Avium

#### 1.4.2 Pflanzflächen für Bäume

Auf den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Pflanzflächen (schräg schraffiert) sind einheimische Bäume zu mindestens 80% aus nachfolgender Pflanzliste in einem **Abstand von höchstens 8,00 m** schräg versetzt zu pflanzen:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Kastanie	Aesculus hypocostanea
Linde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Wildkirsche	Prunus avium

Diese Flächen sind außerdem als Grünfläche anzulegen und mit gruppenweise angeordneten einheimischen Sträuchern mit einem Pflanzabstand von durchschnittlich **1,50 m** Dichte aus nachfolgender Liste zu bepflanzen:

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigr. Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum laurina
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Berberitze	Berberis vulgaris
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus

**Ausnahmen:** Die Pflanzflächen dürfen auf höchstens 20 % ihrer Länge für notwendige Durchfahrten innerhalb eines Grundstücks durch befestigte Flächen unterbrochen werden. ✓

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 1.4.3 Pflanzflächen, Hecken

Auf den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Pflanzflächen für Hecken sind einheimische Sträucher gruppenweise angeordnet mit einem Pflanzabstand von durchschnittlich **1,50 m** Dichte aus nachfolgender Liste zu pflanzen

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigr. Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lautana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Berberitze	Berberis vulgaris
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus

### 1.4.4 Erhaltungsgebote

#### 1.4.4.1 Baumbestand

Vorhandener Baumbestand über 50 cm Stammumfang außerhalb überbaubarer Flächen und geplanter Verkehrsflächen, sowie Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB).

#### 1.4.4.2 Erhaltungsgebot Hecke

Auf der im Zeichnerischen Teil mit "Erhaltungsgebot Hecke" eingezeichneten Fläche ist die vorhandene Hecke im Bestand zu erhalten. Um Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu verhindern, ist DIN 18920 anzuwenden ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").

### 1.4.5 Öffentliche Grünfläche

Die im zeichnerischen Teil dargestellte öffentlich Grünfläche (Grundstück Lgb.-Nr. 2402) ist gärtnerisch zu gestalten und als öffentliche Grünfläche herzurichten (Pausenerholung für im Gebiet arbeitende Personen). Die Pflanzliste nach 1.4.1 ist anzuwenden.

### 1.4.6 Ökologische Ausgleichsfläche

Im zeichnerischen Teil sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt. Diese Festsetzungen beziehen sich gemäß Planeintragung auf die Grundstücke Lgb.-Nr. 2626, 2631, sowie die östlichen Teilflächen von Lgb. Nr. 2636, 2639, 2640 und 2646.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 1.4.6.1 Düngung, Pestizide

Auf der gesamten Fläche darf nicht gedüngt und keine Pestizide ausgebracht werden.

### 1.4.6.2 Bepflanzung

Auf die äußere **Rahmenbepflanzung** (Pflanzgebote für Bäume und Sträucher) ist die Pflanzliste nach 1.4.2 anzuwenden.

Die an die Rahmenbepflanzung anschließenden **Hecken** sind ca. 5,0 m breit anzulegen, die Hecken innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche ca. 10,0 m breit anzulegen. Vor den Hecken ist ein ca. 5,0 m breiter Gras- und Krautsaum zu entwickeln.

Die übrigen Flächen zwischen den Heckenriegeln sind als **extensives Grünland** zu nutzen und zu pflegen.

### 1.4.6.3 Biotop-Pflegerichtlinien

#### **Rahmenbepflanzung und Hecken:**

Die Gehölzpflanzungen sind ca. 2 Jahre nach der Pflanzung jährlich mit der Motorsense auszumähen, um ein Überwuchern der jungen Sträucher durch Gras und Krautvegetation zu verhindern. Das Mähgut kann gemulcht werden. Das Ausmähen erfolgt 2x/Jahr im Juni und September.

Im Abstand von ca. 5-10 Jahren sind die Gehölzpflanzungen auszulichten bzw. einzelne ausschlagfähige Gehölze Auf-den-Stock zu setzen. Zu dicht wachsende Bestände sollen durch das Entfernen von alten Gehölzen aufgelockert werden. Langsam wachsende Arten sind lediglich zurückzuschneiden, bzw. durch das Entfernen überalterter Äste zu verjüngen. Nicht alle Gehölze sollen im selben Jahr gepflegt werden, um Gehölzbestände unterschiedlicher Altersstufen zu erhalten.

#### **Gras- und Krautsäume:**

Entlang der Hecken sind in ca 5,0 m Breite durch regelmäßige Mahd in 2-jährigen Turnus Wildkrautfluren zu entwickeln. Das Mähgut muß zusammengereicht und abtransportiert werden. Es darf nicht gemulcht werden. Wildkrautfluren dürfen nie in einem Jahr auf der gesamten Heckenlänge gemäht werden, da viele Insektenlarven in oder an den Pflanzen überwintern. Die Mahd erfolgt mit Balkenmäher, Sense oder Motorsense. Die Schnitthöhe darf nicht unter 10 cm liegen.

#### **Extensiv genutztes Grünland:**

Das extensiv genutzte Grünland ist anfänglich zweimal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd erfolgt in der ersten Junihälfte, die zweite Mahd erfolgt Anfang August. Das Mähgut wird abgeräumt und nicht gemulcht.

Entsteht nach einer mehrjährigen Aushagerung ein Halbtrockenrasen, kann auf eine einmalige Mahd im Juli oder August umgestellt werden.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Bauanträge**

Alle Anträge für

- Neubauvorhaben, die unmittelbar mit einer gewerblichen bzw. industriellen Nutzung in Zusammenhang stehen (Ausnahmen: reine Bürogebäude, Wohngebäude, Garagen u.ä.),

- Nutzungsänderungen, die gewerbliche bzw. industrielle Belange betreffen,

- Abbruch ehemaliger Gewerbe bzw. Industriebauten

sind dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zur Stellungnahme vorzulegen. Sofern eine Erlaubnis und/oder Genehmigung nach Wasserrecht und /oder Abfallrecht notwendig ist, kann die Baugenehmigung erst nach Abschluß der hierzu erforderlichen Verfahren erteilt werden.

Alle Bauanträge im **Schutzbereich der 110-KV-Leitung ("GE 3-4)** sind dem **Kraftwerk Laufenburg** zur Stellungnahme (insbesondere Prüfung der Bauhöhen) vorzulegen.

### **2.2 Farbgebung der Gebäude**

Unzulässig sind grelle und leuchtende Farben. Die nicht aus Holz (naturfarben) bestehenden Gebäudeteile sind in **gedeckten bis dunklen Farbtönen** zu halten. Rötliche Farbtöne sind nicht zulässig.

### **2.3 Dachformen und Dachflächen**

#### **2.3.1 Dachformen**

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden alle Dachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigungen. Die Traufüberstände müssen mindestens **0,80 m** betragen.

Die Dachüberstände an der Giebelseite müssen mindestens betragen:

bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden **0,30 m**

bei Gebäuden mit überwiegend Wohnnutzung **0,70 m**.

#### **2.3.2 Dachneigungen**

Die zulässigen Dachneigungen betragen:

bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden **10° - 32°**,

bei Gebäuden mit überwiegend Wohnnutzung **30° - 45°**.

#### **2.3.3 Dacheindeckung**

Bei der Dacheindeckung sind braune bis schwarze Farbtöne zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind zulässig.

### **2.4 Garagen**

#### **2.4.1 Dachneigung**

Freistehende Garagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens **25°** Neigung ausgestattet sind.



## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 2.4.2 Strauchbepflanzung

Freistehende Garagen sind durch Strauchbepflanzung oder Berankung einzugrünen.

### 2.5 Versiegelte Flächen

Grundstücke für Wohnbebauung dürfen jeweils nur bis zu **50 %** Ihrer Fläche mit wasserundurchlässigem Material versiegelt werden.

### 2.6 Oberflächenwasser

**Regenwasser von Dachflächen** ist im Bereich des Grundstücks breitflächig über eine belebte Bodenschicht soweit wie möglich zu versickern, jedoch so, daß hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Hierzu sind auf dem Grundstück **Versickerungsmulden** gemäß dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 Bild 3 (Anlage 2), anzulegen und zu bemessen.

Punktuelle bzw. linienförmige Versickerung, wie Sickerschächte oder -drainagen, sind nicht zugelassen.

Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial von mindestens 30 cm Mächtigkeit) herzustellen und zu begrünen.

Die Mulden sind so anzulegen, daß diese bei Starkregen in das angrenzende Gelände oder auch in die öffentliche Kanalisation überlaufen, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die Mulden können entweder parallel der Grenze zum Nachbargrundstück oder auch zur Straße angelegt werden. Jede Einbeziehung in die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke ist erlaubt und gewollt, wenn die vorstehenden Anforderungen eingehalten werden.

Alternativ zu den Rasenmulden ist auch eine Einleitung des Regenwassers in **Biotop-Teichanlagen** zulässig. Diese sind entsprechender beiliegenden Prinzipskizze anzulegen (Anlage 2). Im Bereich des Dauerstaus ist eine Abdichtung erforderlich.

Auf Grundstücken oder Grundstücksteilen, bei welchen **keine** Gefährdung durch grundwasserbelastende Stoffe erwarten ist, sind **die befestigten Flächen** (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) auf das **unbedingt erforderliche Mindestmaß** zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsmulden zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen hat soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässige Pflastermaterialien, Forstmischung usw.) zu erfolgen (vgl. Anlage 2, Bild 2).

Das auf **befestigten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser** (auf öffentlichen Straßen, Verkehrsflächen auf Grundstücken) muß aus Gründen des Gewässerschutzes über die Kanalisation und Regenwasserbehandlung abgeleitet werden.

Die Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt über die jeweiligen **Bau- und Entwässerungsgesuche**, in denen der Bauherr entsprechende Maßnahmen nachweist.

### 2.7 Werbeanlagen und Beschilderungen

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur in **nicht selbstleuchtender** Ausführung zulässig. Oberhalb der Traufe angebrachte Beschriftungen und Werbetafeln dürfen die Höhe von **0,80 m** nicht überschreiten.

**2.8 Flächen für Wertstoffcontainer**

Grundstückseigentümer haben für die bei ihnen anfallenden Wertstoffe (Reststoffe zur Wiederverwertung) die erforderlichen Flächen zur Aufstellung von Depotcontainern bereitzustellen.

**2.9 Altlast auf Grundstück Flurstück Nr. 2721**

Im zeichnerischen Teil ist eine Teilfläche auf Grundstück Lgb.-Nr. 2721 als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, eingetragen. Eine Analyse von Bodenproben hat zwar ergeben, daß überhöhte Schadstoffgehalte nicht aufgetreten sind; sollten jedoch bei Erdarbeiten Schadstoffe angetroffen werden, kann das Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren anordnen.

**2.10 Bodenaushub**

Der Bodenaushub ist auf den Grundstücken zu verteilen. Ausnahmewise kann überschüssiges Aushubmaterial, das nicht vor Ort verteilt werden kann, für die Rekultivierung der Kiesgrube Reiseltingen verwendet werden.

### **3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

#### **3.1 Hinweise zur ökologischen Ausgleichsfläche und zu den Pflanzgeboten nach Nr. 1.4**

Für die Anlage der Hecken und der Rahmenbepflanzung werden **Pflanzpläne** empfohlen. Es ist zu beachten, daß die in Nr. 1.4 angegebenen Bäume und Sträucher in unterschiedlich großen Stückzahlen und Gruppen gepflanzt werden müssen. Bestimmte Straucharten stellen den Hauptanteil in den naturraumtypischen Hecken, während andere Arten lediglich vereinzelt auftreten.

Die Begrünung des Grünlandes und der Gras- und Krautsäume sollte durch eine Ansaat standortspezifischer Arten erfolgen.

Aus der natürlichen Sukzession wird sich wahrscheinlich nicht die gewünschte Pflanzengesellschaft einstellen, da auf dem nährstoffreichen, jahrelang als Acker genutzten Standort wenige Pionierarten das Aufkommen anderer Pflanzen verhindern werden. Bei der Ansaat ist die auf den Standort zugeschnittene Artenzusammensetzung des Saatgutes und das Mischungsverhältnis von entscheidender Bedeutung. (Wertvolle Hinweise in der Broschüre "Biotopvernetzung in der Flur, Gras und Krautsäume" des Ministeriums für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten).

Vor der Aussaat sollte der Boden möglichst feinkrümelig bearbeitet werden (ggf. Verwendung einer Fräse). Nach der Saat sollten die Samen leicht in den Boden eingearbeitet werden. Ein anschließendes Festwalzen erhöht die Keimungsrate.

Das Saatgut sollte mit Sand vermischt werden, um ein gleichmäßiges Ausbringen auf der Fläche zu ermöglichen, und dann breitwürfig ausgebracht werden. Bei Herbstsaaten (Oktober) verläuft die Keimung aller Arten gleichmäßiger als bei Frühjahrssaaten. Das Saatgut sollte von in Süddeutschland ansässigen Firmen besorgt werden, die die Samen aus eigenen Kräuterbeständen gewinnen, um Genverfälschungen durch Samen aus entfernten Naturräumen zu vermeiden.

Im ersten, ggf. zweiten Jahr muß die aufkommende Hochstaudenflur mindestens einmal gemäht werden, um die unterdrückende Wirkung konkurrenzstarker Ackerunkräuter zu minimieren. Nach der Etablierung der Hochstaudenflur sollte sie im 2-jährigen Turnus im September abschnittsweise gemäht werden

#### **3.2 Einfriedigungen**

Empfohlen werden Grundstückseinfriedigungen mit Heckenanpflanzung.

#### **3.3 Dachformen**

Empfohlen werden bei gewerblichen Gebäuden Satteldächer oder Pultdächer, bei Wohngebäuden Sattel-, oder Walmdächer.

#### **3.4 Baugrund**

Der Baugrund im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet oberer Muschelkalk. Dieser kann örtlich verkarstet sein. Beim Antreffen von verkarstungsbedingten Fehlstellen beim Baugrubenaushub (z. B. Karsthohlräume oder mächtiger Kalkverwitterungslehm in Hohlräumen neben harten Kalksteinbänken) ist eine ingenieurgeologische Beratung zu veranlassen.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### **3.5 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg**

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 zu benachrichtigen.

### **3.6 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Freiburg**

#### **3.6.1 Häusliche Abwässer**

Alle verschmutzten gewerblichen und häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen abzuleiten.

#### **3.6.2 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 Gemeinde oder Ihre Beauftragten abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

#### **3.6.3 Reinigungsschächte**

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) 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.

#### **3.6.4 Entwässerungssatzung**

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

### **3.7 Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Freiburg, für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben Allgemeine Bestimmungen**

#### **3.7.1 Mutterboden**

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.

#### **3.7.2 Bodenarbeiten**

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 3.7.3 Bodenabtrag

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

### 3.7.4 Geländeaufschüttungen

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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

### 3.7.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

### 3.7.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

### 3.7.7 Unterbodenverdichtungen

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

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

## 3.8 Lärmemissionen durch die Bundesstraße 31

Es wird darauf hingewiesen, daß das Baugebiet im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße 31 liegt. Um störende Lärmeinwirkungen auf das Gebäudeinnere bei lärmempfindlichen Nutzungen (z. B. Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder Büroräumen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen u.ä.) auszuschließen, sind die Bauherren gehalten, durch geeignete Maßnahmen (Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude, Orientierung der Räume mit lärmempfindlicher Nutzung zur der Lärmquelle abgekehrten Seite oder durch die Wahl eines weniger stark durch Lärm beeinträchtigten Grundstücks) sicherzustellen, daß die erforderliche Luftschalldämmung erreicht wird. Eventuell erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen sind einzuplanen. Der Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes kann im Baugenehmigungsverfahren verlangt werden.

Anzeige bestätigt

Löffingen, den 27.04.1995



(Dr. Mellert, Bürgermeister)

Freiburg, den 23. Mai 1995  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher