

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOLFGÄSSLE"
DER STADT HASLACH IM KINZIGTAL, ORTENAUKREIS
VOM 10.03.1992 - HS-B7

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt, wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, folgende Baugebiete:

1.1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1.1.1 Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO werden Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.1.1.2 Gemäß § 1 (10) BauNVO werden Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Sägewerkes und seiner Anlagen allgemein unter folgenden Bedingungen zugelassen:

- Die Gattersäge darf nur werktags zwischen 7.00 Uhr und 19.00 h betrieben werden.
- Anordnung einer Lärmschutzwand in Verlängerung der Südfassade der Sägehalle, Höhe wie Traufhöhe der Sägehalle, Länge bis an öffentlichen Weg (Lgb.-Nr. 1939/2) abzüglich Durchfahrtsbreite für beladenen Gabelstapler an westlicher Grundstücksseite von Lgb.-Nr. 1949 mit absorbierender Oberfläche zum Rollltor hin.
- Der an die Grenzen zum benachbarten Wohngrundstück Lgb.Nr. 1805 anschließende Geländestreifen ist in einer Tiefe von mindestens 15 m ausschließlich der Schnitt-holzlagerung vorbehalten. Der Einsatz von Motor-Kettensägen ist in diesem Geländestreifen nicht zulässig.
- An der Kreisstraße K 5356 (Bollenbacher Straße) ist eine LKW-Zufahrt anzulegen. Die Zufahrt von LKW zum Betriebsgelände ist ausschließlich über diese Einfahrt zulässig. Rangierbewegungen von LKW im Betriebsgelände sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Die Befestigung der Holzlageroberfläche und insbesondere der Verkehrszonen ist mit hoher Oberflächengüte auszuführen. Durch rechtzeitige Pflege und Unterhaltungsarbeiten sind Unebenheiten zu vermeiden.

Nutzungsänderungen sind nur unter Einhaltung des allgemeinen Gebietscharakters zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO werden Ausnahmen nach § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 Ergänzend wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Die Traufhöhe darf

bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß	4,8 m
bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen	6,8 m

nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist das anschließende Straßenniveau (Hinterkante Verkehrsfläche) in Höhe der Grundstücksmittle, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut. Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 6 m übersteigen.

Für bestehende Gebäude und für gewerbliche Gebäude und Anlagen können Ausnahmen von Trauf- und Firsthöhe zugelassen werden.

1.3 Bauweise

1.3.1 Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen wird in den mit "o" gekennzeichneten Gebieten als Bauweise die "offene Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen werden in den mit "E" gekennzeichneten Gebieten in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zugelassen.

1.3.3 Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen wird in den mit "a" gekennzeichneten Gebieten "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 70 m zulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen von dieser Längenbeschränkung zugelassen werden.

1.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen fest gesetzt.
- 1.4.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne vom § 14 (1) BauNVO und die nach LBO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen ausgeschlossen.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- 1.5.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" näher bestimmten Umfang ist entlang der K 5356, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 10 m breiter Schutzstreifen freizuhalten.

1.6 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

- 1.6.1 Grundstückszufahrten zur Gemeindeverbindungsstraße Haslach/Bollenbach und zur K 5356 sind in der im "Zeichnerischen Teil" näher bestimmten Ausdehnung unzulässig.
- 1.6.2 Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellte neue Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße Haslach/Bollenbach in das Gewerbegebiet kann geringfügig verschoben werden. Eine im Winkel von ca. 30° zur Fahrbahnachse verlaufende schräge Anordnung und eine ausreichende Befahrbarkeit für Langholzfahrzeuge ist sicherzustellen. Das Ausfahren auf die Gemeindeverbindungsstraße ist über diese Zufahrt nicht gestattet.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen

- 1.7.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

Für die bestehenden über Freileitungen versorgten Anwesen auf den Grundstücken mit den Lgb.Nr. 1805, 1940, 1940/1, 1941/1, 2137/1, 2137/2 und 2137/3 werden Abweichungen von dieser Festsetzung zugelassen.

1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 1.8.1 Die im "Zeichnerischen Teil" näher gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Sicherung vorhandener Abwasserkanäle, Wasserleitungen und Stromkabel. Die Zugänglichkeit der vorhandenen Kanäle, Leitungen und Kabel muß im Störfall jederzeit gewährleistet sein. Veränderungen des vorhandenen Geländenniveaus sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

1.9 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

- 1.9.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag von Einzelbäumen näher bestimmten Umfang sind hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
- 1.9.2 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag einer Fläche mit Pflanzgebot näher bestimmten Umfang ist eine dichte Strauchbepflanzung als Sichtschutzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtfelder sind freizuhalten. In diesem Bereich sind entsprechend niedrige Gehölze zu pflanzen. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.10 Erhaltung von Gewässern

- 1.10.1 Der im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag einer Fläche für die Erhaltung von Gewässern näher markierte "Landgraben" ist zu erhalten. Für den Graben ist ein ausreichender Wasserabfluß sicherzustellen. Der Graben darf nicht verdolt werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich für

- a) Wohn und Büro-
gebäude: Satteldächer und Walmdächer
- b) Produktions- u.
Ausstellungs-
gebäude: Flachdächer, Sheddächer, Pult-
dächer, Satteldächer und Walm-
dächer

2.1.2 Die Dachneigungen für geneigte Dächer sind im "Zeichnerischen Teil" durch Eintragung in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Für Sheddächer sind Ausnahmen hiervon zulässig. Flachdächer dürfen eine Neigung von 5° nicht überschreiten.

2.2 Farbigkeit von Bauteilen, Verkleidungen und Verglasungen

2.2.1 Grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B. als Regen-, Windschutz- und Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kunstverglasungen an Tür- und Fensteröffnungen.

2.3 Oberflächenbefestigungen

2.3.1 Soweit im Mischgebiet oder im Gewerbegebiet Flächen mit Gabelstaplern befahren werden, ist eine hochwertige d.h. ebene und schlaglochfreie Oberflächenausbildung sicherzustellen.

2.3.2 Soweit Ziffer 2.3.1. dieser Vorschriften oder Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen, gilt folgendes:
Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.
Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Stellplatzflächen und soweit betriebliche Belange nicht entgegenstehen, die Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster im Sandbett u.a.) herzustellen.

2.4 Ausnahmen

- 2.4.1 Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen - ausgenommen Ziffer 2.3.1 - können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies durch die Änderung, Umnutzung oder Erweiterung bestehender Gebäude oder Anlagen notwendig ist.

2.5 Bauen im Grundwasser

Der höchste Grundwasserstand liegt in Teilen des Planbereiches 1 m unter Geländeniveau. Die Höhenlage der Unterkante des untersten Geschoßfußbodens ist so zu wählen, daß diese über den höchsten Grundwasserständen liegt. Ausnahmen können bei besonderen betrieblichen oder baulichen Erfordernissen zugelassen werden; diese bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 3 (2) Nr. 1 WHG.

3. KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

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

3.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 3.2.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
- 3.2.2 Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

- 3.2.3 Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der Bauvorlageverordnung vom 02. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.
- 3.2.4 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.3 Denkmalschutz

- 3.3.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Telefon 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramik, Scherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 3.3.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 10.03.1992

.....
Der Planer

Haslach, den 10. März 1992



Stadt Haslach i. K.
Winkler

.....
Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG,
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg