

Stadt Elzach

Bebauungsplan

"Firmenpark Reißlersberg" (Gewerbegebiet)

Bauvorschriften

Stand: 15.11.2011

Planung :
Architekturbüro Eggen
Georg-Rapp-Str. 10
79215 Elzach

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I. S. 619)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1. GEe – EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§§ 8, 1 BauNVO)

1.1.1 **Zulässig sind** nur solche Betriebe und Anlagen, die kumulativ (i) nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten und (ii) die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Flurstücksnummern	Nutzbare Fläche in m ²	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ²	
			$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
1	Teilfläche von 556/55	979	58	40
2	Teilfläche von 556/55	1.117	58	40

Die Teilflächen ergeben sich im einzelnen aus der Planzeichnung.

Für die Immissionsorte IP 1 bis IP 10 gelten um die in der nachfolgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Immissionsort		Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB	
Nr.	Bezeichnung	tags	nachts
IP 1	Alte Yacher Straße 15	-	3
IP 2	Alte Yacher Straße 21	-	-
IP 3	Alte Yacher Straße 29	8	8
IP 4	Am Rißlersberg 4	4	9
IP 5	Am Rißlersberg 25	1	5

IP 6	Wittenbachstraße 4	4	8
IP 7	Gepl. Wohnbeb. Fl. 556/56	4	7
IP 8	Gepl. Wohnbeb. Fl. 556/44 Nord	1	5
IP 9	Gepl. Wohnbeb. Fl. 556/44 Mitte	1	3
IP 10	Gepl. Wohnbeb. Fl. 556/44 Süd	-	1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte $j L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus } j}$ zu ersetzen ist.

1.1.2 Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten
- sonstige Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 75% der Verkaufsfläche belegt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m² im Einzelfall nicht überschreitet,
- unselbständige Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die angebotenen Sortimente von oder in dem Handwerksbetrieb verarbeitet werden und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m² im Einzelfall nicht überschreitet.

1.2. GE – GEWERBEGEBIET (§§ 8, 1 BauNVO)

1.2.1 **Zulässig sind** nur solche Betriebe und Anlagen, die die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Flurstücksnummern	Nutzbare Fläche in m ²	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ²	
			$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
3	Teilfläche von 556/55	953	63	40
4	Teilflächen von 556/55, 556/61 + 556/63	1.347	63	40
5	Teilflächen von 556/55, 556/61 + 556/63	1.993	63	40
6	Teilflächen von 556/55 + 556/64	914	63	40
7	Teilflächen von 556/55 + 556/64	883	63	40
8	Teilflächen von 556/55 + 556/64	862	63	40

9	Teilflächen von 556/55 und 556/61	2.232	63	40
10	556/62, 556/68, 993, 1047, 1048 + 1104	12.810	63	50

Die Teilflächen ergeben sich im einzelnen aus der Planzeichnung.

Für die Immissionsorte IP 1 bis IP 10 gelten um die in der nachfolgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Immissionsort		Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB	
Nr.	Bezeichnung	tags	nachts
IP 1	Alte Yacher Straße 15	-	3
IP 2	Alte Yacher Straße 21	-	-
IP 3	Alte Yacher Straße 29	8	8
IP 4	Am Reißlersberg 4	4	9
IP 5	Am Reißlersberg 25	1	5
IP 6	Wittenbachstraße 4	4	8
IP 7	Gepl. Wohnbeb. Fl. 556/56	4	7
IP 8	Gepl. Wohnbeb. Fl. 556/44 Nord	1	5
IP 9	Gepl. Wohnbeb. Fl. 556/44 Mitte	1	3
IP 10	Gepl. Wohnbeb. Fl. 556/44 Süd	-	1

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$ zu ersetzen ist.

1.2.2. Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten
- sonstige Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 75% der Verkaufsfläche belegt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m² im Einzelfall nicht überschreitet,
- unselbständige Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die angebotenen Sortimente von oder in dem Handwerksbetrieb verarbeitet werden und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 m² im Einzelfall nicht überschreitet.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen

2.1. Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Gebäudehöhe sowie die maximale Traufhöhe, jeweils über Höhenbezugspunkt.

2.2.2 Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe und die Traufhöhe ist für die Teilflächen Nr. 3, 6, 7, 8, 9 die Geländeoberfläche, in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Teilfläche Nr. 4 ist der Höhenbezugspunkt am Ende der geplanten Erschließungsstraße (Schnittpunkt Straßenabschluss mit der Flurstücksgrenze) festgesetzt.

Abweichend hiervon wird der Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe und die Traufhöhe für die Teilfläche 5 und 10 festgesetzt auf Oberkante Fertigbelag Fußboden EG.

Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe und die Traufhöhe ist für die Teilflächen Nr. 1 und 2 die Oberkante in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der festgesetzten, dem Baugrundstück westlich vorgelagerten Stützmauer.

2.2.3 Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes. Sie wird bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt und darf

- bei Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 20° - 30° 12,50 m
 - bei Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung (DN) < 20° 9,50 m
 - bei Pultdächern (PD) 9,50 m
 - bei Flachdächern (FD) 9,50 m
- nicht überschreiten.

2.2.4 Die maximale Traufhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern mit Aufkantung durch die Oberkante der Abdeckung der Aufkantung. Sie wird bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt und darf 9,50 m nicht überschreiten.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind über der Erdoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen unterhalb der Erdoberfläche (Regenwasserzisterne, Rapsöltank etc.) sind mit Ausnahme der mit Gefahr und Leitungsrecht belasteten Flächen im gesamten Plangebiet zulässig.

- 4.2 Offene Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 4.3 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Carport gelten überdachte, an mindestens zwei Seiten offene Stellplätze.

5. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 5.1 Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 5.2 Für die Teilflächen 1 bis 4 und 6 bis 9 wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 5.3 Für die Teilfläche 5 und 10 wird die abweichende offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen bis zu 100 m sind zulässig.

6. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 3 BauGB)

- 6.1 Von den Teilflächen 1 bis 5 sind Ein- und Ausfahrten zur Alten Yacher Straße in dem in der Planzeichnung eingetragenen Abschnitt nicht zulässig.
- 6.2 Von den Teilflächen 5, 6 und 8 sind Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße K 5112 („Am Rißlersberg“) nicht zulässig.
- 6.3 Von den Teilflächen 7, 9 und 10 sind Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße K 5112 („Am Rißlersberg“) ausschließlich in den in der Planzeichnung eingetragenen Abschnitten zulässig.

7. SICHTDREIECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Alt. 1 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen sogenannter Sichtdreiecke werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 7.1 Innerhalb der Flächen sind jegliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze unzulässig.
- 7.2 Innerhalb der Flächen dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnlichen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Fahrbahn nicht überschreiten.

8. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, sofern und soweit sie nicht unter Gebäuden liegen, mit einer mindestens 50 cm dicken, belebten Oberbodenschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen.
- 8.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind zu begrünen. Zur Dachbegrünung ist heimisches Saatgut zu verwenden. Die Substratmächtigkeit soll mindestens 10 cm betragen.

9. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- 9.1 Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum oder 10 standortgerechte Sträucher gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 Bepflanzungen zur Einfriedung sind gemäß der Pflanzenliste im Anhang zulässig.

- 9.3 Neu entstehende bestehende Böschungflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut zu begrünen oder dauerhaft gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
- 9.4 Je 3 Stellplätze ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Baum gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.5 Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten ist jeweils eine Stieleiche (*Quercus robur*) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Hochstämme; der Stammumfang muss mindestens 14-16 cm betragen.
- 9.6 Die Anpflanzungen müssen jeweils spätestens in der auf die Baufertigstellung (Schlussabnahme) folgenden Pflanzperiode erfolgen. Bei den Pflanzarbeiten sind insbesondere die Vorgaben der „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- 9.7 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder eines Strauchs ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

C. HINWEISE

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

Aufgrund der Altlastensituation ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

2. ABWASSERBESEITIGUNG

- 2.1 Um Bodenbelastungen durch Schwermetalle zu verhindern, sind keine unbeschichteten Metalldächer zulässig.
- 2.2 Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob das einzuleitende Niederschlagswasser behandlungsbedürftig ist oder nicht. (Grundlage zur Prüfung sind die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten –Download: www.lubw.baden-wuerttemberg.de). Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist dezentral auf den privaten Grundstücken vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorzubehandeln.

3. SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Elzach mit Anschluss an die Kläranlage Elzach einzuleiten.

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

Im Baugebiet kann Grund- und Hangdruckwasser anfallen. Dieses darf nicht zur Trockenhaltung der Untergeschosse durch Drainagen abgeleitet werden. Es wird empfohlen die Untergeschosse der Bauwerke als „weiße Wanne“ auszubilden.

5. DENKMALSCHUTZ / BODENSCHUTZ / GRUNDWASSERSCHUTZ / ABFALLWIRTSCHAFT

5.1 Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Im Bereich der ehemaligen Elza-Textilwerke sind Verunreinigungen im Boden und im Grundwasser nachgewiesen, die auf die gewerbliche Vornutzung der Konversionsfläche zurückzuführen sind. Die Altlastensanierung erfolgt ausschließlich durch die Stadt

Elzach, die diese Aufgabe in enger Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landkreises Emmendingen, sowie mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Gewässer und Boden – Fachbereich Altlasten – wahrnimmt. Der Standort ist erneut für Gewerbenutzung vorgesehen, eine darüber hinausgehende Grundstücksqualität wird nicht zugesichert.

5.2 Bodenaushub im Zuge von Neubaumaßnahmen

Im Zuge des Rückbaus der Elza-Textilwerke wurde kontaminierter Boden entsorgt und umfangreiche Rückverfüllungen sowie Geländemodellierungen mit güteüberwachtem Betonrecycling aus den zurückgebauten Gebäuden vorgenommen. Auf Konversionsflächen kann dennoch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Neubaumaßnahmen belastetes Aushubmaterial anfällt, das mit erhöhten Kosten entsorgt werden muss.

Aushubmaterial das anfällt, muss auf Kosten des jeweiligen Bauherrn, zur Feststellung des Schadstoffgehalts beprobt werden und gegebenenfalls separiert werden.

5.3 Baugrund

Trotz umfangreicher Rückbauarbeiten und sorgfältiger Rückverfüllung von Baugruben können der Verbleib von Bauwerksresten und Inhomogenitäten im Untergrund der Konversionsfläche nicht sicher ausgeschlossen werden. Bestimmte Baugrundeigenschaften werden nicht zugesichert. Es wird empfohlen, vor der Bauplanung, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

6. DIN-Vorschriften

Die DIN 45691 sowie die darin genannten weiteren Normblätter können bei der Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon 030/ 2601-2260, bezogen werden.

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die zulässigen Dachformen, die zulässigen Dachneigungen und die zulässigen Firstrichtungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Die Neigungsrichtung von Pultdächern muss der Hauptneigungsrichtung des natürlichen Geländes (steigend von der Kreisstraße Richtung Alte Yacher Straße) entsprechen.

1.3 Freistehende und angebaute Garagen sowie Carports (überdachte, an mindestens zwei Seiten offene Stellplätze) können mit begrüntem Flachdach, Satteldach (Dachneigung 10° - 30°) oder Pultdach (Dachneigung 10° - 25°) versehen werden.

2. DACHEINDECKUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dacheindeckungen sind zulässig aus nicht glasierten Ziegeln sowie aus beschichtetem Blech (Kupfer, Zink). Flachdächer bis 10° Dachneigung können begrünt werden.

3. DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern und nur in Form von Schlep- u. Flachdachgauben zulässig. Sie dürfen insgesamt maximal 2/3 der jeweiligen Dachbreite in Anspruch nehmen. Negativgauben sind nicht zulässig.

4. FASSADEN UND DACHMATERIAL (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Dach und Fassade unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung.

5. EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Maschendrahtzäune sind als Material für Einfriedungen nur zulässig, wenn sie in Heckenpflanzungen integriert werden. Der Abstand zur Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen. Stacheldraht ist als Material für Einfriedungen nicht zulässig.

6. NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

6.1 Die Entwässerung von Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie Dachflächen hat zur Entlastung der Abwasserkanalisation über Retentionszisternen zu erfolgen. Das Wasser soll, soweit eine schadhafte Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, als Brauchwasser verwendet werden. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen.

6.2 Für Retentionszisternen werden folgende Vorgaben gesetzt:

- Konstanter Drosselabfluss von 10 l/s*ha (versiegelter Fläche)
- Zulässige Regenspende alle 2 Jahre, nach KOSTRA für Elzach bzw. eine Überschreitungshäufigkeit von 0,5
- Das Volumen V1 ergibt sich nach der Bemessung nach dem vereinfachten Verfahren gemäß Arbeitsblatt DWA A117.
- Ein gegebenenfalls gewünschtes Speichervolumen V2, z.B. für die Gartenbewässerung kann variabel gewählt werden.

Retentionszisternen sind auf den einzelnen Baugrundstücken dezentral herzustellen. Die Bemessung der Retentionszisterne ist vom jeweiligen Bauherr im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zur besseren Aufrechterhaltung der Funktion wird empfohlen, einen Filter in das Zulauf- bzw. Ablaufsystem zu integrieren.

6.3 Hinweise:

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Elzach ist zu beachten.

7. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt bis zur Erneuerung des alten Systems im Mischsystem und nach der Erneuerung im Trennsystem.

8. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8.2 Werbeanlagen sind auf der Fassade zulässig. Einzelne Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Größe von 4,0/2,0/2,0/m (H/B/T/m) zulässig. Werbeanlagen oberhalb des Dachgesimses sind nicht zulässig.

8.3 Beleuchtete Werbeanlagen und Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

9. ANTENNENANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

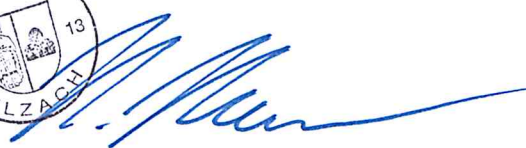
Je Grundstück ist nur eine Antenne oder ein Parabolspiegel als Gemeinschaftsanlage zulässig.

Planverfasser:
Architekturbüro Eggen
Georg-Rapp-Str. 10
79215 Elzach

Stadt Elzach



Mario Eggen
Elzach, den 30. Nov. 2011



Holger Krezer, Bürgermeister
Elzach, den 30. Nov. 2011

ANHANG PFLANZLISTE

VORSCHLÄGE ZUR PFLANZENAUSWAHL

Die planerische Vorgabe einer gesamtheitlichen ökologischen Stadtentwicklung beinhaltet auch die Verwendung vorwiegend heimischer oder naturnaher Pflanzen bei der Durchgrünung öffentlicher und privater Freiflächen. Neu zu erstellende Pflanzungen sollten einen naturnahen Charakter erhalten.

Die unten aufgeführte Pflanzenliste stellt eine Auswahl geeigneter Pflanzen vor, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Art, Gattung	Sorten (Vorschlag)	Deutscher Name
--------------	--------------------	----------------

1.0 Bäume

Großkronige Bäume für die Straßenbepflanzung

Quercus robur		Stieleiche
Tilia platyphyllos		Sommerlinde

KLEIN- BIS MITTELKRONIGE BÄUME FÜR DIE PARKPLATZBEPFLANZUNG

sowie für private Gartenanlagen

Acer campestre		Feldahorn
Acer platanoides	Globosum	Kugelahorn
Carpinus betulus		Hainbuche
Carpinus betulus	Fastigiata	Säulen- Hainbuche
Crataegus laevigata	Paul's Scarlet	Rotdorn
Crataegus prunifolia		Pflaumendorn
Prunus cerasifera	Nigra	Zierpflaume
Prunus serrulata	Kanzan	Zierkirsche
Pyrus calleryana	Chanticleer	Zierbirne
Robinia pseudoacacia	Umbracullifera	Kugelrobinie
Sorbus aria		Mehlbeere
Sorbus aucuparia		Eberesche

Obstbäume

Juglans regia	veredelt/ unveredelt	Walnuss
Malus Hybriden	in Sorten	Apfel
Prunus Hybriden	in Sorten	Pflaume
Pyrus Hybriden	in Sorten	Birne
Sorbus domestica		Speierling

2.0 Sträucher

Einheimische Sträucher

Buxus sempervirens		Buchsbaum
Colutea arborescens		Blasenstrauch
Corylus avellana		Haselstrauch
Cornus mas		Kornelkirsche
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
Crataegus monogyna		Weißdorn eingriffelig
Ligustrum vulgare		Liguster
Prunus spinosa		Schlehe
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche
Rhamnus frangula		Faulbaum
Rosa rubrifolia		Hechtrose
Rosa rubiginosa		Weinrose
Rosa spinosissima		Bibernellrose
Rosa canina		Hundsrose
Salix ssp.	in Sorten	Weide
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa		Roter Holunder
Taxus baccata	in Sorten	Eibe
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball

Niedrige Gehölze/ Bodendecker für Flächen- und Unterpflanzungen

Hedera helix		Efeu
Hypericum calycinum		Johanniskraut
Hypericum	Excellent Flair	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum		Falscher Jasmin
Ligustrum vulgare	Lodense	Niedriger Liguster
Lonicera pileata		Böschungsmyrthe
Lonicera xylosteum	Dwarf	Niedrige Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	in Sorten	Fünffingerkraut
Prunus laurocerasus	Otto Luyken	Lorbeerkirsche breitwüch-
sig		
Spiraea Hybr.	Little Princess	Niedriger Spierstrauch
Symphoricarpus	verschiedene Sorten	Schneebeere

Geschnittene Hecken als Einfriedungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulg. / L. ovalifolium	Liguster