
Schriftliche Festsetzungen

1. Für die Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlweg 2" sind nur landschaftsgemäße Gehölze zu verwenden.

Soweit nichts anderes angegeben ist, soll die Bepflanzung mit folgenden Bäumen und Sträuchern erfolgen:

1.1 Einzelbäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

1.2 Sträucher

Cornus alba sibirica	- Hartriegel
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa Canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Spiraea arguta	- Spierstrauch

1.3 Kleinbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Ulmus carpiniifolia	- Feldulme

1.4 Baumgrößen (Gehölzgrößen)

Im Bereich der Hochspannungsleitung ist darauf zu achten, daß der geforderte Mindestabstand zwischen Gehölzkronen und Leiterseil eingehalten wird:

Leitung 380 kV	- Abstand 6,00 m
Leitung 20 kV	- Abstand 3,00 m (Leitung wird abgebaut und verkabelt)

Insbesondere ist darauf zu achten, daß dieser Mindestabstand durch das Wachstum der Gehölze nicht unterschritten wird.

2. Zu erhaltende Gehölze

Der breite Streifen an Feldgehölzen im Osten des Plan- gebiets ist zu erhalten und bei Ausfällen zu ergänzen.

Der Bewuchs entlang des Bahndammes ist zu erhalten.
Vorhandene Bäume sind zu erhalten und nur dann zu entfernen, wenn diese die bauliche Nutzung behindern.

3. Rahmende Schutzpflanzung

3.1 Bepflanzung des Bahndammes

Entlang des Bahndammes ist durch Ergänzungspflanzung mit unter Ziff. 1.2 und 1.3 ausgeführten Gehölzen ein ca. 3,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Die Vorschriften der Deutschen Bundesbahn sind bei der Bepflanzung besonders zu beachten.

3.2 Übergang zur freien Landschaft (Südseite des Plangebietes)

Durch einen Pflanzstreifen von 3,50 m Breite soll in Zusammenhang mit dem angrenzenden privaten Grün ein angemessener Übergang zur freien, landwirtschaftlich genutzten Landschaft hergestellt werden. Eine Bepflanzung erfolgt hier mit Gehölzen nach Ziff. 1.1 bis 1.3.

3.3 Bepflanzung an der Gemarkungsgrenze (Ostseite des Plangebietes)

Den Übergang zu dem an die östliche Plangebietsgrenze anschließenden Freizeitgebiet der Gemeinde Nußloch soll ein Grünstreifen - priv. Grün - nach Eintragung im Grünordnungsplan bilden. Dieser Grünstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt werden sondern muß als Grünfläche erhalten bleiben. Ein ca. 3,00 m breiter Pflanzstreifen entlang der Gemarkungsgrenze mit Gehölzen nach Ziff. 1.2 + 1.3 bildet die optische Trennung zwischen Gewerbegebiet und Freizeitgebiet.

4. Weitere Pflanzgebote

4.1 Die eingetragenen Baumpflanzgebote entlang den Straßen im Vorgartenbereich sind mit Gehölzen nach Ziff. 1.1 auszuführen. Die jeweiligen Abstände der einzelnen Bäume errechnen sich aus der Vorgabe, daß max. 4 Stellplätze in senkrechter Aufstellung mit

einer Breite von 2,50 m nebeneinander angelegt werden dürfen.

Hieran anschließend ist eine Grünfläche von der Mindestgröße eines Parkplatzes mit einem Gehölz nach Ziff. 1.1 anzuordnen.

Ausnahme: Behinderten-Parkplätze. Hier ist die Breite des Parkplatzes nach den Erfordernissen zu richten.

Die Stellplätze sind in einem wasserundurchlässigen Material auszuführen.

4.2 Auf den seitlichen Abstandsflächen sind - soweit diese nicht als Zu- oder Ausfahrt dienen - Gehölze nach Ziff. 1.1 - 1.3 anzupflanzen und zu unterhalten.

Es darf jeweils nur eine seitliche Abstandsfläche des Grundstücks als Zu- und Ausfahrt hergerichtet werden.

4.3 Eine geschlossene Befestigung von Freiflächen ist nur in begründeten Ausnahmen zulässig (Grundwasserschutz etc.)

4.4 Das Straßenbegleitgrün ist mit bodendeckenden Gehölzen und nicht sichtbehindernden Bäumen und Sträuchern nach Ziff. 1 herzustellen.

4.5 Je angefangene Grundstücksfläche von 100,- qm ist ein Baum nach Ziff. 1.1 bzw. eine Grünfläche von 5,- qm anzulegen und zu unterhalten.

5. Nachrichtliche Übernahme

Die Beachtung folgender Satzungs-Festsetzungen ist verbindlich:

5.1 Satzung des Wasserverbandes "Hardtgruppe":

§ 6

Schutz der weiteren Schutzzone A (Zone IIIA)

(1) In der weiteren Schutzzone A sind verboten:

1. Die Errichtung von geschlossenen Wohnsiedlungen oder sonstigen größeren Bebauungen, sofern nicht eine ordnungsgemäße dichte Kanalisation mit Abwasserableitung nach außerhalb der weiteren Schutzzone vorhanden ist,

2. Ansiedlungen von grundwassergefährdenden Industriebetrieben,

3. größere Schürfungen, Erdaufschlüsse bzw. Abtragungen von Deckschichten, insbesondere Bohrungen, Kies- und Sandgruben ohne ausreichende Sicherung oder bei denen das Grundwasser ständig oder teilweise freigelegt werden soll,
 4. Anlage von Flugplätzen, militärische oder Kernenergieanlagen,
 5. Anlage von Abwasserverwertungs- oder Abwasser-
verregnungsanlagen, Kläranlagen mit Ausnahme der Kläranlagen von Einzelgehöften, Müllkippen und Halden mit auslaugbaren Bestandteilen. Ablagerungen aus der Fäkalien- oder Klärschlammabfuhr, Ablagerungen sonstiger grundwassergefährdenden Abfallstoffe (gewerbliche Abfälle, Altöle usw.).
Zugelassen ist die oberirdische Öl- und Treibstofflagerung zu Betriebszwecken, wenn die Vorschriften der Verordnung über das Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten (VLwF) vom 20.6.1966 (Ges. Bl. S. 134) eingehalten sind (vgl. insb. den § 12 tf VLwF),
 6. Einleiten von biologisch nicht abbaubaren schädlichen oder giftigen Abwässern z.B. arsenhaltige, bleihaltige, chromsaure cyanidische, phenolhaltige, radioaktive oder durch Teerstoffe oder Düngemittel verunreinigte Abwässern in die gemeindliche Kanalisation, bevor die Abwässer entgiftet oder unschädlich gemacht sind; dasselbe gilt auch für das Versickern solcher Abwässer und das Versickern von biologisch abbaubaren Abwässern, wenn die Abwässer nicht ausreichend gereinigt sind. Im weiteren: Versickerung fäkalhaltiger oder grundwassergefährdender Abwässer, auch größere Mengen Kühlwasser, Anlage von Sickerbrunnen und Sickergruben,
 7. der Transport von Treibstoffen oder Ölen, ausgenommen auf klassifizierten Straßen oder Bahnlinien,
 8. die Verwendung von wassergefährdenden Kaltbindemitteln (phenolhaltig) zum Straßen- und Wegebau, sofern nicht nur kleinere Ausbesserungen vorgenommen werden,
 9. das Befördern von Kernbrennstoffen und radioaktivem Material,
- (2). Die Düngung mit Wirtschafts- und Handelsdünger ist zulässig, wenn die Stoffe nach der Anfuhr sofort verteilt werden. Die Verwendung von speziellen Schädlings- und Unkrautvertilgungsmitteln ist statthaft, wenn die Mittel allgemein behördlich zugelassen sind und der Umgang mit ihnen sorgfältig und sachgerecht erfolgt.

§ 7

Schutz der weiteren Schutzzone B (Zone III B)

(1) In der weiteren Schutzzone B sind verboten:

1. Der Bau von Rohrleitungen zur Beförderung von Treibstoffen oder Ölen; zugelassen sind Rohrleitungen innerhalb von Wohn- und Betriebsgrundstücken, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen ein Austreten von Flüssigkeiten in den Untergrund geschützt sind,
2. die Versenkung von Abwasser oder radioaktiven Stoffen,
3. die Ablagerung von Stoffen mit auslaugbaren, beständigen Chemikalien (z.B. Halden chemischer Industrien), die Ablagerung von Ölen, Teer, Phenolen, Rückständen von Erdölbohrungen, Giften, Schädlingsbekämpfungsmitteln oder sonstiger wassergefährdender Stoffe in nicht sorgfältig abgedichteten Lagerstätten,
4. die Errichtung abwassergefährdender Betriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Gebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird und keine besonderen Dichtungsmaßnahmen gegen Versickerungen im Betriebsgelände durchgeführt werden,
5. Handlungen, durch welche das Eindringen von Treibstoffen, Ölen, giftigen Stoffen (auch wassergefährdende Verwendung von Schädlingsbekämpfungsmitteln), radioaktiven Stoffen, Trübungs-, Farb-, Geruchs- und Geschmacksstoffen oder anderen wassergefährdenden Stoffen in oberirdische Gewässer oder in das Grundwasser ermöglichen.

(2) Für das Lagern von Treibstoffen, Ölen und anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten ist die Verordnung des Innenministeriums über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) vom 30.6.1966 (Ges. Bl. S. 134) und deren Vollzugsvorschriften (VVLwF und TVLwF) maßgebend.

(3) Sämtliche Vorhaben, die nach § 6 dieser Verordnung in der weiteren Schutzzone III A verboten sind, sind in der weiteren Schutzzone III B nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder oberirdischen Gewässern oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

5.2 Satzung der "Wasserversorgung Nußloch"

Die Satzung der angrenzenden "Wasserversorgung Nußloch" entspricht in ihren Bestsetzungen der Satzung des Wasserverbandes "Hardtgruppe".

Leimen, 10.08.1987

Dipl.-Ing. Ottoheinz Kothe
Freier Architekt
Lenaustraße 2
6906 Leimen - St. Ilgen

Kothe

<p>Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 73 Abs. 5 und 6 LBO</p> <p>Heidelberg, den 05. April 1988</p> <p>Landratsamt - Kreisbauamt -</p>	
---	---

g. h. r. y.