

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO
III. HINWEISE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BAUGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Das gesamte Plangebiet wird nach § 6 Abs. 1 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

2. Gliederung des Baugebietes nach § 1 Abs. 4 BauNVO

- 2.1 Innerhalb der Teilfläche A sind Wohngebäude nach § 6 Abs. 2, Nr.1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2, Nr.2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen, sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 6 Abs. 2, Nr.5 BauNVO allgemein zulässig.
- 2.2 Innerhalb der Teilfläche B sind im Erdgeschoß nur Geschäfts- und Büronutzungen nach § 6 Abs. 2, Nr.2 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe nach § 6, Abs. 2, Nr.3 zulässig.
- 2.3 Innerhalb der Teilfläche C sind nur Wohngebäude nach § 6, Abs. 2, Nr.1 BauNVO zulässig.
- 2.4 Innerhalb des Mischgebietes (Teilflächen A, B und C) sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe, Nr.6 Gartenbaubetriebe, Nr.7 Tankstellen und Nr.8 Vergnügungsstätten unzulässig.
- 2.5 Innerhalb des Mischgebietes sind nach § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl sind den Eintragungen im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe baulicher Anlagen (GH)
- 3.2 Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), Wege- und oberirdischen Garagenflächen auf bis zu 90 % der Grundstücksfläche erhöht werden.
- 3.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, technischen Aufbauten o.ä. auf einer Fläche von maximal 10 % der Dachfläche um max. 1,50 m überschritten werden.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Es gilt die geschlossene Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 70,0 m Länge
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch die in der

Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

- 4.3 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür und Fenstervorbauten) dürfen die Baugrenzen auf max. 6,0 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. In der Summe dürfen diese Vorbauten max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Eine Überbauung öffentlicher Flächen mit untergeordneten Bauteilen und Dachvorsprüngen ist nur ausnahmsweise und in Absprache mit der Gemeinde als Eigentümer dieser Flächen zulässig.

5. Dachform / Dachneigung

- 5.1 Für das Plangebiet A, B und C wird eine einheitliche Dachform festgeschrieben. Diese kann als Flachdach oder als Pultdach mit einer Neigung bis 25° ausgebildet werden.
- 5.2 Abweichungen von den unter Ziffer 5.1. genannten Festsetzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich aus der Gesamtkonzeption für das Plangebiet im Rahmen der Objektplanung ergeben.

6. Nebenanlagen § 14 BauNVO

- 6.1 Werbeanlagen an Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2, Nr.2 BauNVO sind nur im baulichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden zulässig und dürfen eine Gesamtfläche in der Summe von max. 2 m² nicht überschreiten. In begründeten Fällen ist auch eine anderweitige Unterbringung / Größe der Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig.
- 6.2 Werbeanlagen mit wechselnden und bewegten Licht, beweglicher Schrift, Bildwerbung oder fluoreszierenden Oberflächen sind unzulässig.

7. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO / § 37 LBO-BW

- 7.1 Pro WoE sind mind. 1,5 PKW-Stellplätze vorzuhalten
- 7.2 Werden Wohnungen für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen (z.B. Wohngruppen für behinderte Menschen, Senioren-Wohngemeinschaften, studentische Wohnungen / Wohngruppen) errichtet, so kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von dem unter Ziff. 7.1 festgelegten Mindestschlüssel abgewichen werden.
- 7.3 Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken so anzuordnen, dass die Zufahrtsflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- 7.4 Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie die Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert max. 0,6 auszuführen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Pflanzgebote § 9 Abs. 1, Nr.25 BauGB

- 8.1.1 Allgemein: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Bauantragsunterlagen durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan / Freianlagenplan zu ergänzen, der insbesondere die landschaftsgerechte Einbindung der Gesamtanlage -Gebäude und Freianlagen- in das städtebauliche Gesamtumfeld sicherstellt.

- 8.1.2 An den festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind offene Baumquartiere mit einer Grundfläche von mind. 2,00 x 2,00 m und einer Mindestaufbauhöhe des Substrates von mind. 0,80 m herzustellen.
- 8.1.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaustandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (z.B. Zugang, Leitungstrasse o.ä.) zulässig sind.
- 8.1.4 Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung (Schlussabnahme) folgenden Pflanzperiode erfolgen.
- 8.1.5 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum anzupflanzen.
- 8.1.6 Abweichungen: Wird die Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage realisiert, so ist der Teil der Tiefgaragendecke, der sich nicht unter einem aufsteigenden Hochbaugebäude befindet nach den FLL-Richtlinien ¹unter Berücksichtigung der gültigen DIN-Normen für die Herstellung von Flachdächern zu begrünen. Die Ziffern 8.1.1 bis 8.1.5 gelten auch in diesem Fall, jedoch ist die Auswahl der Pflanzen, insbesondere der Bäume in ihrer Art und Umfang auf diese spezielle An-/Einbausituation abzustimmen und über einen Freianlagenplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

8.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 8.2.1 Kupfer-, Zink oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und –über Versickerung- in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.
- 8.2.2 Dachflächen mit weniger als 15° Grad Neigung sind extensiv und dauerhaft zu begrünen. Die einzubringende Vegetationsschicht (Saatgut, Pflanzware, Matten) hat überwiegend aus Pflanzenarten der Magerrasen und –wiesen zu bestehen. Die Substratschicht ist abgestimmt auf die Pflanzarten nach den FLL-Richtlinien auszuführen.

8.3 Bauen im Grund- und Schichtenwasser (§ 9 (1) Nr. 20 und 24 BauGB)

- 8.3.1 Zum Schutz des Grundwassers darf bei der Gründung des Bauvorhabens eine Unterschreitung des mittleren Grundwasserhochstandes (MHW), bezogen auf die Unterkante des tiefsten Untergeschosses, nicht erfolgen. Der MHW liegt im Plangebiet bei 176,10 müNN. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden, Bis mind. 177,10 müNN (interpolierter Grundwasserhochstand HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen.²

8.4. Lärmschutz (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB) ³

¹ FLL-Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V.

² Quelle: LRA Emmendingen, Amt für Bauen und Naturschutz –Bauleitplanung- Schreiben vom 29.06.2012

³ Siehe auch Anlage 1: Gutachten Nr. 4568 / 1120 vom 21.09.2012 und die Aktennotiz vom 14.05.2013 und 10.06.2013 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz –ISW- Wolfgang Rink

8.4.1 Im Lärmschutzgutachten Nr. 4568 / 1220 vom 21.09.2012 und den Aktennotizen vom 14.05., 10.06. und 09.07.2013 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärme-schutz –ISW- Wolfgang Rink werden rechnerisch Überschreitungen der abend-/nächtlichen Immissionsgrenzwerte nachgewiesen, die nach der TA Lärm bzw. der VDI-Freizeitlärmmrichtlinie zu bewerten sind. Analog zum Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 29.11.2012 – 4 C 8/11 erfolgt für die im Plan gekennzeichneten Flächen in Verbindung mit den im Gutachten dargestellten Fassadenabschnitten (geschossweise)⁴ folgende Festsetzung:

Soweit an den Fassaden der durch den Bebauungsplan zugelassenen Gebäude der MI-Wert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, sind vor schutzbedürftigen Räumen öffentbare Fenster ausgeschlossen. Maßgeblich für die (geschossweise) Bestimmung der betroffenen Fassaden sind die Anlagen 1 und 2 der Aktennotiz des Büros isw vom 09.07.2013. Die Anlagen 1 und 2 der Aktennotiz des Büros isw vom 09.07.2013 (beigefügt als Anlage) sind Bestandteile dieser Satzung.

8.4.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, das im Einzelfall (z.B. durch abschirmende Bebauung, abschirmende Bauteile oder andere technische Möglichkeiten) die Schutzbedürftigkeit der entsprechenden Räumlichkeiten sichergestellt werden kann, so kann von der Festsetzung der Ziffer 8.4.1 abgewichen werden.

8.4.3 Die Errichtung des Gebäudes C ist erst zulässig, nachdem die Gebäude A und B errichtet worden sind. Die Höhe des Gebäudes C darf die Höhe der Gebäude A und B nicht überschreiten, wobei das niedrigere Gebäude A oder B maßgeblich ist.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Baukörpergliederung

Bei Baukörpern mit einer Gebäudelänge über 20 m ist eine Gliederung der Fassadenlänge durch Vor- und Rücksprünge oder andere Architekturelemente vorzunehmen.

2. Regenwasserbewirtschaftung

Da die Herstellung von breitflächigen Versickerungsmulden mit einer belebten Bodenschicht aus räumlichen Gründen nicht möglich ist, sind zur Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers geeignete Bauprodukte zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers zu wählen.. Die Bauprodukte sind zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers an ein geeignetes Rigolen-System innerhalb des Grundstückes anzuschließen. Die technische Lösung der Regenwasserbewirtschaftung wird im Detail im Rahmen des Bauantragverfahrens / Entwässerungsgesuches mit den Fachbehörden auf der Basis der geltenden DIN-Normen festgelegt.

⁴ Siehe auch Anlage 1 bis 5 zur Aktennotiz vom 09.07.2013 zum Gutachten Nr. 4568 / 1120 vom 21.09.2012 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz –ISW- Wolfgang Rink

Die weiteren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind, soweit diese zur Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet erforderlich sind, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

III. HINWEISE

1. Bodenschutz

- 1.1 Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden – Württemberg vom 12.07.1999, zuletzt geändert am 31.07.2009, Inkrafttreten am 01.03.2010 sind zu beachten.

2. Altlasten

- 2.1 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3. Erschließungsmaßnahmen

- 3.1 Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Freiburg zu koordinieren. Die Deutsche Telekom AG ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

4. Bodenfunde

- 4.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz BW vom 06.12.1983, zuletzt geändert am 25.04.2007 (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 , unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (auch Bildstöcke, Grenzsteine etc.) bei Erdarbeiten zutage treten.

5. Stromversorgung

- 5.1 Die elektrischen Hausanschluss - und Straßenbeleuchtungsanlagen werden in diesem Gebiet verkabelt. Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1998 1978-05 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,0 m Tiefe erforderlich.

6. Sonstige Hinweise

- 6.1 hier: Flächen für Bahnbetriebszwecke

Mit Bescheid vom 11.06.2013 des Regierungspräsidiums Freiburg sind die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 7792/5 und 7792/6 zum 24.06.2013 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Aufgestellt: Freiburg, den 11. September 2014

redaktionell ergänzt am 31.10.2014

