

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

Es wird bestimmt durch folgende Festsetzungen

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (THmax / FHmax) in der Planzeichnung in Meter über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wird zusätzlich das Mindestmaß für die Firsthöhe (FHmin) festgesetzt.

1.3.1.1 Durch zulässige Dachgauben darf die zulässige Traufe um bis zu 2,00 m überschritten werden.

1.3.2 Überschreitungsmöglichkeiten

1.3.2.1 Bauteile, die der inneren Erschließung des Gebäudes dienen (Treppenhäuser, Aufzugsschächte) dürfen die zulässige Traufhöhe bis zur maximal zulässigen Firsthöhe überschreiten,

sofern diese

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht breiter als 3,50 m und
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht breiter als 6,00 m sind.

1.3.2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf durch Umwehrungen um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern die Umwehrung transparent oder ohne geschlossene Flächen als Geländerfüllung ausgebildet wird.

1.3.3 Definitionen

1.3.3.1 Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen nach Ziffer 1.3.1 ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Gehweg oder Fahrbahn, wenn kein Gehweg ausgeführt ist) im Achsverlauf an der Mitte des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte).

Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der die Haupteerschließung erfolgt.

Die geplanten bzw. bestehenden Höhen der Straße im Achsverlauf sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.3.2 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Eindeckung).

Bei als Attikageschoss ausgeführten 2. Obergeschossen mit Rücksprung gemäß Ziffer 2.4 der örtlichen Bauvorschriften darf die Traufe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Attikageschosses die zulässige Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

1.3.3.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.3.3.4 Obergeschosse

Obergeschosse sind Geschosse über dem Erdgeschoss, beginnend ab dem 1. Obergeschoss. Dies ergibt eine Abfolge von Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss usw.

1.4 Grundflächenzahl und Vollgeschosse (§ 19 und § 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl und zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ist der Planzeichnung (Einschrieb Baufenster) zu entnehmen.

1.6  berbaubare Grundstücksflächen (23 BauNVO)

Für die Baugebiete sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung festgesetzt (Firstrichtung).

Bei Baufenstern mit zwei eingetragenen Firstrichtungen kann eine der beiden gewählt werden.

1.8 Garagen, Carports, PKW-Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23(3) BauNVO)

1.8.1 Offene Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.8.2 Oberirdische PKW-Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Zonen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

Oberirdische PKW-Garagen müssen dabei zur öffentlichen Erschließungsstraße, senkrecht vor der Garagen ffnung gemessen, einen Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum einhalten.

1.8.3 Tiefgaragen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässig.

Dabei dürfen sie maximal 0,80 m über die zugehörige Erschließungsstraße herausragen und müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten.

1.8.4 Carports werden definiert als an mindestens zwei aneinander liegenden Seiten offene, überdachte Stellplätze. Hierbei muss die Einfahrtsseite offen sein.

1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.9.1 Nebengebäude mit mehr als 25 cbm Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie innerhalb der Zonen für Garagen und Carports zulässig.

1.9.2 Nebengebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

1.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

In den Einmündungsbereichen zur Hauptachse sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

1.11 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 i.V.m. § 31 (1) BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone i.V.m. der Bauweise) zu entnehmen.

1.12 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu führen.

1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.13.1 Gebäudeteile dürfen nicht unterhalb des Mittleren Grundwasserhochstandes (MHW) gegründet werden.

Der MHW liegt nach heutigem Kenntnisstand bei 186,70 m über NN.

1.13.2 Gebäudeteile sind bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes (HHW) dicht gegen drückendes Wasser („weiße Wanne“) auszubilden.

Der HHW liegt nach heutigem Kenntnisstand bei 187,50 m über NN.

1.13.3 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) ist neben der Pflanzung der Bäume, der Anlage von Wegen und Spielflächen der Boden (außerhalb der Spielbereiche) einzusäen. Ein Teil der Fläche ist als Wiese / Bienenweide anzulegen.

Im südlichen Bereich der Grünanlage ist eine Ruderalfläche herzustellen / zu entwickeln (Lage siehe Umweltbericht Seite 26). Die Ruderalflächen sind zu dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zusätzlich sind zur Verbesserung der Habitatsstrukturen Nisthilfen im Bereich der Bäume anzubringen.

Es sind insgesamt 10 Nisthilfen vorzusehen (5 Nisthilfen für kleine Meisenarten und 5 Nisthilfen für Kohlmeise und Feldsperling).

Des Weiteren sind zwei Insektenhotels aufzustellen.

Hinweis: Hinsichtlich der Entwicklung der Heuschrecken im Bereich der Ruderalflächen ist ein Monitoring durchzuführen.

Sollte ein Rückgang oder ein Verschwinden der betroffenen Arten (Schiefkopfschrecke, blauflügelige Ödlandschrecke und Gottesanbeterin) festgestellt werden, sind zusätzliche Ersatzmaßnahmen (möglicherweise an anderer Stelle auf Gemarkung Breisach) durchzuführen.

1.13.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die privaten Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Eine Oberflächenbefestigung wird als wasserdurchlässig akzeptiert, wenn diese einen mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,75 aufweist.

1.13.5 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.13.6 Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit R1 gekennzeichneten Flächen sind durch ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

Auf den Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

1.15 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.15.1 Im Bereich des Baufensters des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist über die gesamte Länge eine mindestens 9,00 m hohe lärmschutzwirksame bauliche Anlage in Form eines Gebäudes zu errichten.

Alternativ sind andere Maßnahmen zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Maßnahmen dem Schutz des Plangebiets in gleicher oder besserer Weise dienen.

1.15.2 Im WA 3 sind für die Bereiche, an denen der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, vorgehängte Fassaden vorzusehen. Alternativ können andere geeignete Maßnahmen in Form einer „architektonischen Selbsthilfe“ vorgesehen werden. Diese können in Form einer Festverglasung anstelle öffentlicher Fenster, vorgehängten (Glas-) Fassaden, Prallscheiben o.ä. ausgeführt werden. Der Nachweis der Wirksamkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.15.3 Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109):

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

Nach der aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 vom Januar 2018 liegen die Baugrenzen der Baufenster im Bebauungsplan maximal im Lärmpegelbereich II nach der DIN 4109-1 (2018). Die Baugrenzen der Baufenster in WA 3 (Lärmschutzbaukörper) liegen maximal im Lärmpegelbereich III. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche der aktuell gültigen Din 4109 sind Karte 7 des Schallgutachtens vom 12.03.2018 (Heine und Jud, Stuttgart) zu entnehmen.

1.16 Bedingtes Baurecht (§ 9 (2) BauGB)

1.16.1 Bedingtes Baurecht A

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche „Bedingtes Baurecht A“ sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 solange unzulässig, bis im Bereich des Bauhofs / THWs entsprechende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß Schalltechnischer Untersuchung wirksam werden.

Ein schutzbedürftiger Raum im Sinne der DIN 4109 vom Januar 2018 ist ein gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum. Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Auszug Schallgutachten vom 23.02.2018, S.60 (keine Festsetzung):

„Über den gesamten Bereich der Gemeinbedarfsfläche Bauhof / THW ist eine Halle in folgender Ausführung zu errichten:

- *Firsthöhe 7,0 m auf der Südseite der Fläche*
 - *Traufhöhe maximal 4,75 m auf der Nordseite der Fläche*
 - *durchgängige Wand innerhalb des Gebäudes vom Boden bis zum Dach und parallel zum First*
 - *geschlossene Seitenwände im Westen und Osten*
- Alternativ ist innerhalb der beschriebenen Kubatur eine andere Maßnahme zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Maßnahme dem Schutz des Plangebiets in gleicher oder besserer Weise dient.)*

1.16.2 Bedingtes Baurecht B

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche „Bedingtes Baurecht B“ sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 solange unzulässig, bis die Maßnahmen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 unter Ziffer 1.15.1 sowie die Maßnahmen im Bereich des Bauhofs / THWs (z.B. Maschinenhalle) wirksam sind.

Ein schutzbedürftiger Raum im Sinne der DIN 4109 vom Januar 2018 ist ein gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum. Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;

Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;

Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;

Büroräume;

Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

1.17 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.17.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens Substrathöhe 10 cm zu begrünen.

1.17.2 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist auf den Baugrundstücken je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise hochstämmiger Obstbaum, mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird die Verwendung gemäß Pflanzenliste Anhang 1 empfohlen.

1.17.3 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind je Baugrundstück 3 hochstämmige Laubbäume, vorzugsweise hochstämmiger Obstbaum, mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird die Verwendung gemäß Pflanzenliste Anhang 1 empfohlen.

1.17.4 Im Bereich der Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag 63 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumstandorte können geringfügig verändert werden, sofern es die örtliche Situation erfordert.

- 1.17.5 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind 31 standortgerechte, vorzugsweise heimische, hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang von 16 –18 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten, die Lage kann verändert werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Dachform und -neigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige Dachform durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.1.2 Bei Walmdächern muss die Firstlinie mindestens 2/3 der Dachlänge, gemessen an der unteren Begrenzungskante der längsten Dachseite, betragen.
- 2.1.2.1 Bei versetzten Satteldächern müssen die durch den Versprung entstehenden beiden Dachflächen gleich groß sein.
- Dabei gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante, wenn der als Wandfläche sichtbare Versatz 1,00 m nicht überschreitet.
- 2.1.3 Flachdächer sind dabei definiert mit einer Dachneigung von 0° bis 5°.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich rote bis braune oder anthrazitfarbene bis schwarze Materialien zulässig.
- Hiervon ausgenommen sind Dachbegrünungen.
- Alternativ kann auch ein integriertes Solardach errichtet werden.
- 2.2.2 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 müssen die Dächer von Doppelhaushälften die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung ist anzugleichen, d.h. dass eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist.
- Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für die betroffenen Doppelhaushälften die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 40°.
- 2.2.3 Als Dacheindeckung sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.3.1 Dachgauben sind maximal bis zu 50 % der Länge der zugehörigen Wandfläche zugelassen.
- 2.3.2 Es sind nur Schlepp- und Flachdachgauben zulässig.
- 2.3.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 2.3.4 Der Abstand der Dachgauben muss
- zum Giebel (Schnittpunkt der Wandfläche und der Oberkante Dachhaut) - gemessen parallel zur Traufe – mindestens 1,00 m und
 - zum First mindestens 1,00 m
- betragen.
- 2.3.5 Es ist nur eine Gaubenform je Dachfläche zulässig.
- 2.3.6 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.4 Rücksprung von Attikageschossen im 2.OG (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.4.1 Als Attikageschoss ausgeführte 2. Obergeschosse sind mit einem Rücksprung von mindestens 2,00 m an einer der beiden längeren Gebäudeseiten und im Falle unterschiedlich hoher Trauflinien an der höheren Seite sowie Rücksprüngen von mindestens 0,50 m an den verbleibenden Gebäudeseiten auszuführen.
- 2.4.2 Bauteile, die der inneren Erschließung des Gebäudes dienen (Treppenhäuser, Aufzugsschächte) dürfen
- ohne Rücksprung ausgeführt werden und
 - die zulässige Traufhöhe bis zur maximal zulässigen Firsthöhe überschreiten, sofern diese
 - in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht breiter 3,50 m und
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht breiter als 6,00 m sind.
- 2.4.3 Sockelhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.4.3.1 Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m – gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und Fertigfußboden Erdgeschoss – liegen.
- 2.4.3.2 Hiervon ausgenommen sind die von der Straße „Meisennest“ erschlossenen Gebäude. Hier darf die Sockelhöhe maximal 0,80 m betragen.
- 2.5 Höhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.5.1 Die Traufhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf maximal 3,50 m festgesetzt.
- 2.5.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,50 m festgesetzt.
- Hinweis: Die Abstandsflächen gem. LBO sind in jedem Fall zu berücksichtigen.*
- 2.5.3 Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Eindeckung (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Gesamthöhe).
- 2.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

2.7 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.7.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind

- tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und
- lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m, an der Müllheimer Straße bis 1,00 m

zulässig.

2.7.2 Maschendrahtzäune sind als Material für Einfriedungen nur zulässig, wenn sie in Heckenhinterpflanzungen integriert sind.

2.7.3 Stacheldraht ist als Material für Einfriedungen nicht zulässig.

2.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unterirdisch auszuführen.

2.9 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Hinweis: Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Breisach.

(Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Breisach vom 08. Oktober 1996 wird die Stellplatzpflicht für Wohnungen

- *bei Wohnungen unter 50 qm auf 1,0 Stellplätze pro Wohnung*
 - *bei Wohnungen über 50 qm auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung*
- festgesetzt.)*

2.10 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Der Oberflächenwasserabfluss der privaten Grundstücksfläche darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen und ist über eine Entwässerungseinrichtung auf dem Grundstück der Grundstücksentwässerung mit Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Ableitung in den Regenwasserkanal muss gedrosselt mit 0,5 l/s je 100 qm angeschlossener undurchlässiger Fläche erfolgen.

Das aufgrund der gedrosselten Ableitung nötige Speichervolumen beträgt 1,35 cbm pro 100 qm angeschlossene undurchlässige Fläche.

3 HINWEISE

3.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.2 Altlasten

Die Flächen des Planungsgebietes liegen im Bereich der ehemaligen FF A-Militärkaserne "Vauban". In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Erkundungsmaßnahmen im Kasernenareal durchgeführt. Für das Planungsgebiet wird aufgrund der bisherigen Kenntnisse davon ausgegangen, dass keine flächige Bodenbelastung vorhanden ist.

Im gesamten Kasernengebiet wurden die Fahrbahnen mit Teerdecken abgetragen und entsorgt. Diese Maßnahme wurde gutachterlich betreut (Bericht Büro Kipfel & Lenhardt vom 18.10.2005). Demnach dürfte diese Problematik nicht mehr gegeben sein. Die Ergebnisse einer flächigen Grundwasseruntersuchung im Kasernengelände erbrachten keinen Hinweis auf eine Grundwasserbeeinträchtigung (Bericht RRI-Beller vom Juni 2002).

Zudem ergaben sich bei einer ergänzenden Untersuchung (vgl. Geotechnischen Bericht der Klipfel & Lenhardt Consult GmbH vom 05.09.2017) keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung des Untergrundes im Plangebiet vor.

Eine geringe Altlastenrelevanz besteht dennoch weiterhin. Diese dürfte sich auf mögliche Punktbelastungen bzw. kleinräumigen Untergrundbelastungen beschränken. Möglich sind insbesondere noch Mineralölbelastungen im ehemaligen Bereich von Ölabscheideranlagen oder der nicht immer dichten Kanalisation. Kleinräumige Auffüllungen mit Schlacken (Brandrückstände) sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Sollten sich während der Erd-/Tiefbauarbeiten jedoch Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (z.B. Bodenverfärbungen, geruchliche Auffälligkeiten etc.) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 -Wasser und Boden- des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren (Fachlicher Ansprechpartner: Herr Tibi, 0761/2187-4466 oder Joachim.Tibi@lkbh.de).

3.3 Geotechnik

Allgemein lässt sich das Plangebiet wie folgt beschreiben.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänem Auenlehm.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wurde ein Geotechnischer Bericht (Klipfel&Lenhardt Consult GmbH, Endingen, 05.09.2017) erstellt, welcher dem Bebauungsplan beigelegt wird.

3.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung des Gebiets wird durch das Trinkwassernetz bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) entspricht bei einem Allgemeinen Wohngebiet mit der angestrebten Dichte einem Löschwasserbedarf von 48 cbm/h, der über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen ist. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.5 Kulturwehr Breisach / Hochwasserschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass alle Schäden an den baulichen Anlagen und jede Art von Betriebs- bzw. Produktionsausfall, die in Verbindung mit dem Bau und dem Betrieb des Rückhalterumes Kulturwehres Breisach auftreten, nicht gegenüber dem Land Baden-Württemberg geltend gemacht werden können, soweit diese darauf beruhen, dass der im Bebauungsplan angegebene Grundwasserhöchststand nicht angemessen berücksichtigt wurde. Gleiches gilt für sonstige Schäden, soweit die Auswirkungen des Baus und Betriebs des Rückhalterumes im Rahmen des planfestgestellten Baus und Betriebs abschließend berücksichtigt wurden.

3.6 Telekommunikationsleitungen

Um Bauverzögerungen zu vermeiden, wird seitens der Leitungsträger gebeten, rechtzeitig vor Erschließungsbeginn (mindestens jedoch 4 Monate) folgende Informationen zu übermitteln:

- Grundstückseinteilung (Umlegungsplan/ Umlegungsverfahren)
- Kontaktdaten Grundstückseigentümer
- Baubeginn oder Bauzeitenplan.

3.7 Bodenschutz

3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist

- Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aus-hubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.7.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 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 in Mieten zwischenzulagern).
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

3.8 Energieeinsparende Methoden

Die Stadt Breisach spricht sich aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes ausdrücklich für ein energiesparendes Bauen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aus.

3.9 Umwelt- und Artenschutz

Gehölzentnahmen bzw. Rodungsarbeiten sind generell in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchzuführen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

Breisach am Rhein, den _____

Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach am Rhein übereinstimmen.

Breisach am Rhein den _____

Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Breisach am Rhein, den _____

Bürgermeister

Anhang 1

Pflanzliste als Empfehlung

Bäume 1. Ordnung (Großwüchsige Bäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung (Klein- bis mittelwüchsige Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Straßenbäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare Typ 2'	säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulenhainbuche
Fraxinus ornus 'Obelisk'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Tilia cordata 'Greenspire'	Linde
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde
Tilia intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde
Zelkova serrata 'Green Vase'	Zelkove

Heimische Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 16 von 16

Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball

* giftige Gehölze

Ortstypische Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleja davidii Hybr.	Schmetterlingsstrauch
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Deutzia x magnifica	Deutzie
Forsythia Hybr.	Forsythien
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus Arten	Falscher Jasmin
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Blutjohannisbeere
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rugosa 'Alba'	Apfelrose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder
Spiraea x arguta	Schneespiree
Spiraea x vanhouttei	Prachtspiree
Salix purpurea nana	Kugelweide