

Stand: 26.10.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

---



*Brücke  
zu Europa*

## Stadt Breisach am Rhein LANDKREIS BREISGAU- HOCHSCHWARZWALD

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Steingässle“ in Gündlingen

## Schriftlicher Teil

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet

##### A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, insbesondere Ferienwohnungen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

##### A2.1.1 Siehe Planeintrag.

#### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

##### A2.2.1 Die maximalen Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) sind durch Planeintrag festgesetzt.

##### A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Grundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße maßgeblich, von der die Erschließung des Hauptgebäudes in Form der PKW-Zufahrt erfolgt.

A2.2.3 Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die zulässige Traufhöhe darf bei Pult- und Flachdächern zurückspringender Geschosse bis zur Gebäudehöhe überschritten werden. Der Rücksprung muss dabei mindestens 2,5 m an der Pultoberseite bzw. bei Flachdächern an einer beliebigen Seite betragen.

A2.2.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

### **A3 Bauweise**

Siehe Planeintrag.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

A4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

A4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten. Nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten.

A4.3 Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind.

*Hinweis: Die gesetzlichen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.*

A4.4 Bei nach Süden ausgerichteten Baugrenzen sind Überschreitungen im Erdgeschoss mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnräumliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2,0 m zulässig.

### **A5 Flächen für Nebenanlagen**

A5.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme der Baugebietsteilfläche WA2 nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m<sup>3</sup> zulässig. Diese Regelung gilt ebenfalls nicht für die Baugebietsteilfläche WA3, soweit dort ein Gebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten entsteht.

A5.2 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 5° wird auf 3,0 m und bei geneigten Dächern auf 4,0 m begrenzt.

Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und die obere Dachbegrenzungskante.

- A5.3** Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sind in den Baugebietsteiflächen WA3 bis WA6 nur hinter der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude für Müll (auch in Kombination mit überdachten Fahrradstellplätzen) in der Baugebietsteifläche WA2 (Mehrfamilienhaus) sowie der Baugebietsteifläche WA3, wenn dort ein Gebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten entsteht. Diese müssen lediglich einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In der Baugebietsteifläche WA1 sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Nebengebäude zulässig.

## **A6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

- A6.1** In den Baugebietsteiflächen WA1, WA3 bis WA6 sind je Baugrundstück zwischen Erschließungsstraße und umgesetzter straßenseitiger Bauflucht maximal insgesamt zwei Stellplätze als offene Stellplätze oder überdachte Stellplätze (Carport) zulässig.

Diese Regelung gilt nicht für die Baugebietsteifläche WA3, soweit dort ein Gebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten entsteht.

- A6.2** Überdachte Stellplätze (Carport) und überdachte Fahrradstellplätze müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

- A6.3** Mit oberirdischen Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist in den Baugebietsteiflächen WA2 bis WA6 ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

In der Baugebietsteifläche WA1 sind oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Garagen zulässig.

- A6.4** Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Sie dürfen maximal 0,80 m über die zugehörige Erschließungsstraße herausragen.

- A6.5** Überdachte Stellplätze (Carports) werden definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

## **A7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

- A7.1** Siehe Planeintrag.

## **A8 Verkehrsflächen**

### **A8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

- A8.1.1** Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A9.1 Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Steinpflaster im Sandbett) mit einem mittleren Abflussbeiwert nach DWA-A 117 und ATV-DVWK-M153 von 0,25 auszuführen.

Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden müssen bzw. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie Flächen, die regelmäßig mit Fahrzeugen mit mehr als 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht (z. B. Müllfahrzeug) überfahren werden.

Durch geeignete Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen ins Grundwasser stattfindet.

A9.2 Für die private und öffentliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

A9.3 Das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Außenanlagen ist auf den Grundstücken dezentral in offenen Versickerungsmulden über eine belebte Bodenschicht ( $k_f = 1,0 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ) mit einer Mindestdicke von 30 cm zu versickern. Unterhalb einer 0,5 m bis 0,7 m starken Oberbodenschicht stehen die Rheinkiese an. Die erforderliche Sickerfläche beträgt  $13 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$  angeschlossener, undurchlässiger Fläche. Die erforderliche Tiefe beträgt 0,5 m. Die Bemessung und die bauliche Umsetzung hat nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen und ist mit dem Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sollten keine offenen Versickerungsmulden hergestellt werden können, ist der Einbau eines Rigolen-Systems mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage (Filtersystem, entsprechendes Substrat) herzustellen. Es dürfen nur Systeme und Anlagen mit bauaufsichtlichen Zulassungen des Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) verwendet werden. Die Bemessung und die bauliche Umsetzung hat nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen und ist mit dem Entwässerungsgesuch einzureichen.

Hinweis: In den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung (z. B. Muldenversickerung) vorgesehen sind, muss zuvor zweifelsfrei gesichert sein, dass keine Untergrundverunreinigungen vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist in der Regel durch den Vorhabenträger zu erbringen.

## **A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A10.1 In den privaten Grünflächen am östlichen Rand des Plangebiets sind mindestens 3 m breite Hecken aus standorttypischen Gehölzen anzulegen.

### Bäume 2. Ordnung

Schriftlicher Teil

---

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Vogelkirsche    | <i>Prunus avium</i>   |
| Feld-Ahorn      | <i>Acer campestre</i> |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i>   |

Sträucher

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Blutroter Hartriegel     | <i>Cornus sanguinea</i>    |
| Hasel                    | <i>Corylus avellana</i>    |
| Rote Heckenkirsche       | <i>Lonicera xylosteum</i>  |
| Echte Hundsrose          | <i>Rosa canina</i>         |
| Gewöhnlicher Liguster    | <i>Ligustrum vulgare</i>   |
| Schlehe                  | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Wolliger Schneeball      | <i>Viburnum lantana</i>    |
| Gewöhnlicher Schneeball  | <i>Viburnum opulus</i>     |
| Zweiggriffliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Eingriffeliger Weißdorn  | <i>Crataegus monogyna</i>  |

A10.2 Die privaten Grundstücke sind je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit je einem hochstämmigen Laubbaum, Stammumfang 12 - 14 zu bepflanzen. Zu verwenden sind gebietsheimische Gehölze gemäß Festsetzungen A10.1 und A10.3.

A10.3 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 6 Laubbäume (Hochstamm) gemäß Plandarstellung im Bebauungsplan zu pflanzen.

Gehölze:

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Feld-Ahorn    | <i>Acer campestre</i>   |
| Hainbuche     | <i>Carpinus betulus</i> |
| Winterlinde   | <i>Tilia cordata</i>    |
| Stiel-Eiche   | <i>Quercus robur</i>    |
| Speierling    | <i>Sorbus domestica</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i>  |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i>     |
| Zitter-Pappel | <i>Populus tremula</i>  |

Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Zuchtformen oder abweichende Farbvarianten sind im Straßenbereich nur dann zulässig, wenn es die Standortbedingungen erfordern.

Hinweis: Die Stadt Breisach kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Die zulässigen Dachformen und -neigungen für die Dächer der Hauptgebäude sind durch Planeintrag festgesetzt. Ist kein Planeintrag vorhanden, ist die Dachform und -neigung frei wählbar.

Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch mit anderen Dachformen und flacheren Dachneigungen zulässig.

B1.1.2 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm zu begrünen.

B1.1.3 Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich matte Dacheindeckungen in den Farbtönen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit sowie Dachbegrünung zulässig. Blecheindeckungen sind, auch in beschichteter Form, ausgeschlossen.

B1.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen und in die Dachfläche zu integrieren oder dachparallel mit einem lichten Abstand zwischen dem einzelnen Modul und Dachziegel von maximal 20 cm zu installieren.

Bei Flachdächern ist eine Aufständering bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Hierbei ist ein Abstand zur Dachbegrenzung von mindestens dem Wert der Höhe der Aufständering einzuhalten. Die Aufständering wird bei der Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht angerechnet.

#### B1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

B1.2.1 Dachgauben und Dacheinschnitte sind in den Baugebietsteilflächen WA4 und WA5 unzulässig.

B1.2.2 Dachgauben sind erst ab einer Hauptdachneigung von mindestens 35° zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

B1.2.3 Dachgauben sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu einer Breite von maximal 1/2 der jeweils zugehörigen Wandfläche zulässig.

Dachgauben sind bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohneinheiten bis zu einer Breite von maximal 2/3 der jeweils zugehörigen Wandfläche zulässig.

- B1.2.4** Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens
- 1,0 m vom Ortgang - horizontal gemessen -,
  - 0,5 m zum Hauptfirst - vertikal gemessen – und
  - 1,0 m zwischen mehreren Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitten einhalten. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.

Hinweis: Abstände, die sich aus anderen Vorgaben ergeben (z.B. Brandschutz) sind gesondert zu betrachten.

- B1.2.5** Unterhalb der Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.

- B1.2.6** Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## **B2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

- B2.1.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z. B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

In den Baugebietsteilflächen WA4 bis WA6 darf maximal 50 % der Fläche zwischen gebauter Bauflucht und Straße versiegelt werden.

- B2.1.2** Höhenunterschiede zwischen den privaten Grundstücken sind durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 oder flacher zu überbrücken.

Alternativ oder in Ergänzung sind Stützmauern bis maximal 0,50 m zulässig.

### **B2.2 Einfriedungen**

- B2.2.1** Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Versickerungsmulde sind

- tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m und
- lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune sind dabei mit Rankpflanzen oder mit Hecken zu hinterpflanzen.

Auf der privaten Grünfläche sind Zäune nicht zulässig.

- B2.2.2** Bezugspunkt ist die Höhe der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche.

### **B2.3 Plätze für bewegliche Müllbehälter**

- B2.3.1** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen,



Mülltonnenplätze und Abfallplätze zusätzlich gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

### **B3 Freileitungen**

B3.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### **B4 Anzahl der Stellplätze**

B4.1 Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind je Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.

Bei Mehrfamilienhäusern bzw. bei Gebäuden ab drei Wohneinheiten sind Stellplätze wie folgt herzustellen:

- Bei Wohnungen bis einschließlich 50 m<sup>2</sup> 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit und
- bei Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 1 und § 7 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (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.

#### 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 2 m 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.

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

## **C2 Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## **C3 Artenschutz**

Zur Unterstützung der lokalen Populationen bzw. zur Beibehaltung des Habitatpotenzials von innerhalb der Vorhabensfläche vorkommenden Vögeln sind im Umfeld der Vorhabensfläche Nistkästen für Haussperling, Hausrotschwanz, Star, Kohlmeise, Rotkehlchen und Zaunkönig anzubringen.

Als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Fledermausquartieren im Bereich der Scheune sind insgesamt 20 Ersatzquartiere aufzuhängen.

Bis zur vollen Funktionsfähigkeit der östlichen Randbegrünung des Baugebiets ist im Bereich der privaten Grünfläche eine temporäre Leitstruktur (Zaun) abschnittsweise herzustellen.

Zum Schutz brütender Vögel darf das Roden von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Eine Rodung außerhalb dieses Zeitraums ist ausschließlich nach Durchführung entsprechender Untersuchungen (Prüfung Vorhandensein von Neststandorten etc.) zulässig.

Zum Schutz von Fledermäusen in deren Tagesverstecken, Sommer- und/oder Winterquartieren dürfen Baumrodungen lediglich außerhalb der Fortpflanzungszeit sowie außerhalb der Winterruhe bei warmer Witterung erfolgen. Der Abriss der Scheune sollte im Herbst/Winter bei warmer Witterung erfolgen.

Hochstämme mit Hinweisen auf Holzkäfer sind als Baumpyramide an geeigneter Stelle wieder aufzubauen.

## **C4 Denkmalschutz / Archäologie**

**Nach der Kartierung des Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich das Plangebiet im Bereich eines Gräberfeldes der Merowingerzeit. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der

Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **C5 Baugrunduntersuchung**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

#### **C6 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) ausgehen können, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### **C7 Bauen im Grundwasser**

Das Bauen im Grundwasser und - soweit wie möglich auch - in dessen Schwankungsbereich ist im Interesse des Grundwasserschutzes und der Bauherren zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb grundsätzlich so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Für die Erlaubnis zum Bauen im Grundwasser ist eine Prüfung des Einzelfalles erforderlich.

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Folgende wasserrechtlichen Tatbestände könnten tangiert sein:

- Das Errichten von Gebäude im Grundwasser ist ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die dafür bestimmt oder geeignet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG).
- Bauwasserhaltungen stellen je nach Ausführung die Entnahme, das Zuleiten oder das Ableiten von Grundwasser dar (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 WHG).

Der höchste bekannte Grundwasserstand (nach Ausbau des Oberrheins) im unmittelbaren Bereich der vorgesehenen Fläche liegt gemäß Auswertung der nächstgelegenen Grundwasserpegel (108/019-4, 106/019-5) bei **etwa 192,22 m + NN**. Empfohlen wird, unterirdische Bauteile (bspw. Keller), die tiefer als die maximalen Grundwasserstände (HHW) liegen, auftriebssicher und wasserdicht auszuführen.

#### **C8 Schutz vor Starkregenereignissen**

Zum Objektschutz wird folgendes empfohlen:

- Errichtung wasserdichter Keller (z. B. weiße Wanne) zur Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser.
- Einbaumaßnahmen zum Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz.

- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Da gemäß § 37 WHG nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig sind, dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## **C9 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Anlage von Zisternen zur Grauwassernutzung (z.B. für Toiletten und Waschmaschine) wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.

Die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarz-wald.de/servlet/PB/menu/1126068/index.html> heruntergeladen werden. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben.

## **C10 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt. Bei einem Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und max. 2 bzw. 3 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

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-Feuerwehrlflächen auszuführen.

## **C11 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.

## **C12 Geotechnik**

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.

### **C13 Stromanschluss**

Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die Planung und Bauvorbereitung der Leitungsnetze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **C14 Hitzevorsorge im Rahmen der Klimawandelanpassung**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

Breisach, .....

.....

Oliver Rein  
Bürgermeister

#### Ausfertigungsvermerk

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

Breisach, .....

Bürgermeister

Lauf, 26.10.2021 Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der .....

Breisach, .....

Bürgermeister