

Stadt Breisach am Rhein Ortsteil Oberrimsingen

Bebauungsplan „Wasserloch“ Bebauungsvorschriften

Textteil

Fassung Offenlage, Stand 09.07.2021

(gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13b BauGB)

INHALT

NR		THEMA	Seite
A		Planungsrechtliche Festsetzungen	3
	A.1	Art der baulichen Nutzung	3
	A.2.	Maß der baulichen Nutzung	3
	A.2.1	Grundflächenzahl	3
	A.2.2	Höhe baulicher Anlagen	4
	A.2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
	A.3	Bauweise	4
	A.4	Überbaubare Grundstücksfläche	4
	A.5	Stellung der baulichen Anlagen	5
	A.6	KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen	5
	A.7	Nebenanlagen	5
	A.8	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
	A.9	Von Bebauung freizuhaltenden Flächen	6
	A.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
	A.11	Pflanzgebote	7
	A.12	Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
	A.12.1	Schalldämmung der Aussenbauteile	10
	A.12.2	Belüftung von Schlafräumen	11
B		Örtliche Bauvorschriften	12
	B.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
	B.1.1	Dachgestaltung	12
	B.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	12
	B.3	Werbeanlagen	13
	B.4	Gestaltung unbebauter Grundstücke	13
	B.5	Einfriedungen und Plätze für Abfallbehälter	14
	B.6	Freileitungen	14
	B.7	Stellplatzverpflichtung	14
C		Hinweise	15
	C.1	Artenschutz	15
	C.2	Denkmalschutz und Archäologie	15
	C.3	Landwirtschaftliche Emissionen	16
	C.4	Bodenschutz	16
	C.5	Bauen im Grundwasser	17
	C.6	Regenwassernutzungsanlagen	17
	C.7	Schutz vor Starkregenereignissen	18
	C.8	Löschwasserversorgung	18
	C.9	Stromanschlüsse	18
	C.10	Geotechnik	18
	C.11	Energieeinsparende Methoden	19

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Artikel 2 vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert Artikel 3 vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Dies sind

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

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

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

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

A.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

- A.2.2.1 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- A.2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 darf die zulässige Traufhöhe durch die Traufe bei Pultdächern bzw. die Dachbegrenzungskante bei Flachdächern zurückspringender (Attika-) Geschosse um bis zu 3,0 m überschritten werden. Der Rücksprung muss dabei mindestens 2,5 m an einer der beiden längeren und mindestens 0,5 m an den übrigen Gebäudeseiten betragen. Die Zulässigkeit von Vollgeschossen bleibt hier unberührt.
- A.2.2.3 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen bestehenden oder geplanten Erschließungsstraße im Achsverlauf an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte), senkrecht zur Straße gemessen. Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Firsthöhe). Die geplanten Höhen der Straße im Achsverlauf sowie die bestehenden Höhen der Verkehrsflächen, von der eine Erschließung erfolgen kann, sind der Planzeichnung zu entnehmen.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

Die maximale bzw. zwingende Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)

- A.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- A.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten. Nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.
- A.4.3 Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Die gesetzlichen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.
- A.4.4 Bei nach Süden ausgerichteten Baugrenzen sind die 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.

A.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch die Planeinzeichnung der Firstrichtung festgesetzt.

A.6 Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

- A.6.1 Offene KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen sind im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hauseinheiten in zweiter Reihe. Auf die Einschränkungen in den Ziffern A.6.2, A.6.3 und A.6.4 wird hingewiesen. Maßgebend ist die Erschließungsstraße, von der die verkehrliche Haupteinschließung (Zufahrt) erfolgt.
- A.6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA2 und WA 3 sind je Baugrundstück zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baufensterflucht maximal insgesamt zwei Stellplätze als offene Kfz-Stellplätze oder Carports zulässig.
- A.6.3 Carports und überdachte Fahrradstellplätze müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- A.6.4 Mit oberirdischen KFZ-Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- A.6.5 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- A.6.6 Carports werden definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

A.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- A.7.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 30 m³ zulässig.
- A.7.2 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen mit flachgeneigten Dächern und Flachdächern mit einer Dachneigung bis 5° auf 3,0 m und bei geneigten Dächern auf 4,0 m begrenzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Geländes und die obere Dachbegrenzungskante.
- A.7.3 Mit Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude für Müll (auch in Kombination mit überdachten Fahrradstellplätzen) Diese müssen lediglich einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

A.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

Die planzeichnerisch dargestellten Sichtfelder zur K4999 müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden

A.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- A.10.1 Die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen begrünt werden.
- A.10.2 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) auszuführen, sofern dort nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Ausgenommen hiervon sind Flächen die regelmäßig mit Fahrzeugen mit mehr als 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht (z.B. Müllfahrzeug) überfahren werden.
- A.10.3 Der Regenwasserabfluss von den Privatgrundstücken ist auf 0,5 l/s und 100 m² angeschlossener, undurchlässiger Fläche zu begrenzen. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 2,0 m³ je 100 m² angeschlossener, undurchlässiger Fläche.
- A.10.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- A.10.5 Beleuchtung
- Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche 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) 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. Es wird empfohlen, bei der privaten und öffentlichen Außenbeleuchtung Zeitschaltuhren und Außenschalter zu einzusetzen.

A.10.6 Bauzeitenbeschränkung Vögel

Die den Bauarbeiten vorausgehenden Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Vegetationszeit vom 01.03 bis 30.09. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

A.10.7 Nistkästen

An jedem Neubau sind mindestens drei Nistmöglichkeiten für Halbhöhlenbrüter zu integrieren. Zudem sind insgesamt 5 Nistkästen für Höhlenbrüter in den neu angelegten Gärten anzubringen (Holzbetonnistkasten mit einem Einflugloch von 26 mm, 32 mm und 45 mm).

A.11 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

A.11.1 Pflanzgebot Privatgrundstücke.

Pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder heimischer Laubbaum, zu pflanzen. (1. oder 2. Ordnung, Stammumfang 16 – 18 cm) Es sind Arten der Pflanzliste in Anlage 1 zu verwenden.

A.11.2 Private Grünfläche – Heckenpflanzung.

Auf der privaten Grünfläche entlang der östlichen Gebietsabgrenzung ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Es sind Straucharten der Pflanzliste in Anlage 1 zu verwenden, davon mindestens 50% große Sträucher.

Als Ergänzung darf eine tote Einfriedung bestehend aus Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune auf der westlichen Seite (Grundstücksinnenseite) der Hecke angelegt werden.

A.11.3 Straßenbäume

Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können zugelassen werden. Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle ein gleichartiger Baum nach zu pflanzen.

A.11.4 Dachbegrünung

Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauseingangsüberdachungen). Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden (empfohlene Arten s. Pflanzliste in Anlage 1).

A.11.5 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. 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.

Anlage 1:

Es werden folgende Arten empfohlen:

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Betula
Hängebirke	
allergen Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus minor	Feldulme

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

Fagus sylvatica	Buche
Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleine bis mittelgroße Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster giftig!
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Große Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel allergen
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Salix alba	Silber-Weide Salix
caprea	Sal-Weide Salix
purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahlweide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder

Obstbäume

Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus pyraster	Wild-Birne

Sowie weitere regionaltypische Sorten von Hochstamm-Obstbäumen.

Empfohlene Pflanzenarten für die Dachbegrünung Gräser u.a.

Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Carex flacca	Blaugüne Segge
Festuca cinerea	Blauschwingel
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras

Kräuter u.a

Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Campanula-Arten	Glockenblume
Dianthus-Arten	Fetthenne (für eine schnelle Deckung)
Sedum-Arten	Nelken
Thymus-Arten	Thymian

Hinweis:

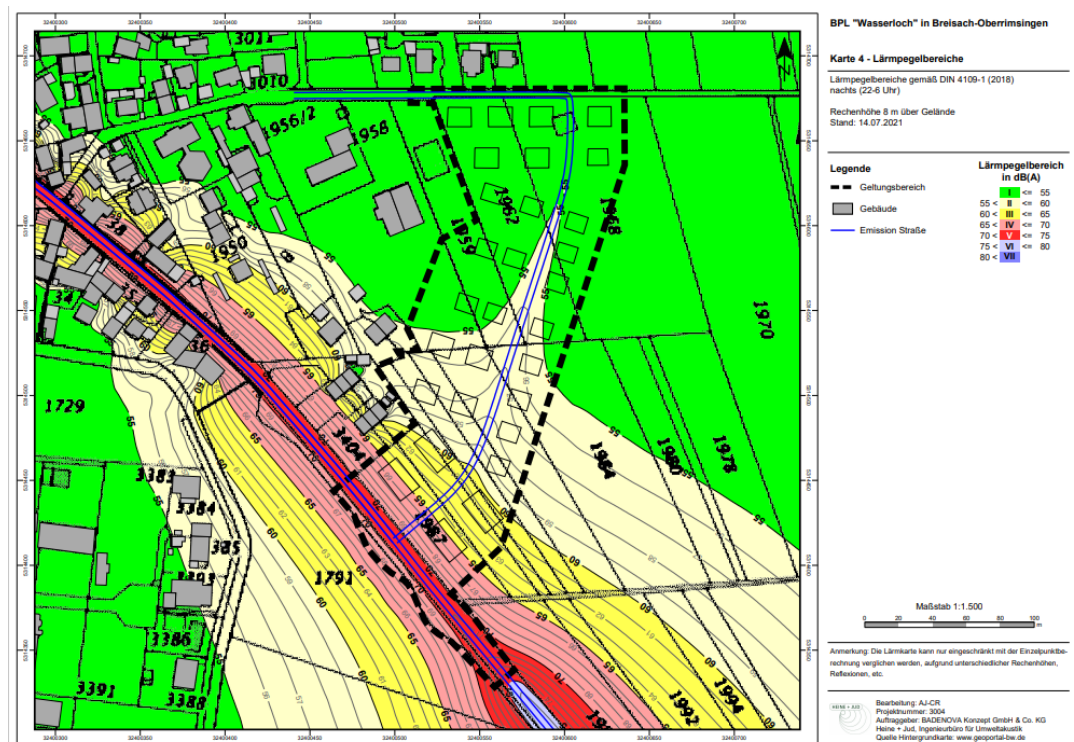
Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

A.12 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

A.12.1 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [2]) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen. (Karte 4 und Tabelle 1)).

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.



(Karte 4)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

(Tabelle1)

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in der Abbildung 2 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in der Abbildung 3 des beigefügten Schallgutachtens (Anlage 2) dargestellt. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

A.12.2 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer A.12.1 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachgestaltung

B.1.1.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 werden ausschließlich Satteldächer mit einer zwingenden Dachneigung von 40 Grad festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 werden Dachformen mit einer zwingenden Dachneigung von 20 Grad festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 und WA 4 werden keine Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen.

B.1.1.2 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind bei einer Dachneigung bis 15° als Gründach extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm zu begrünen.

B.1.1.3 Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich matte Dacheindeckungen in den Farbtönen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.

B.1.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen und bei geneigten Dächern 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 Aufständigung der Anlagen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Dachhaut erlaubt. Bei Aufständigung der Anlagen ist ein Mindestabstand der Anlagen zur Dachrandkante gemessen in Höhe der Aufständigung einzuhalten.

B.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

B.2.1 Dachgauben und Dacheinschnitte sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 unzulässig

B.2.2 Dachgauben, Wiederkehren und Dacheinschnitte sind erst ab einer Hauptdachneigung von 35° zulässig.

B.2.3 Dachgauben und Wiederkehren sind in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1,

	bis zu einer Breite von 1/2 der jeweils zugehörigen Wandfläche zulässig.
B.2.4	Dachgauben und Wiederkehren sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ° bei 1-geschossiger Bauweise (1 + Dach) bis zu einer Breite von 2/3 und ° bei 2-geschossiger Bauweise (2 + Dach) bis zu einer Breite von 1/2 der jeweils zugehörigen Wandfläche zulässig.
B.2.5	Dachgauben und Wiederkehren sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einer Breite von 2/3 der jeweils zugehörigen Wandfläche zulässig.
B.2.6	Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
B.2.7	Die Breite der Dacheinschnitte darf insgesamt 1/3 der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche nicht überschreiten.
B.2.8	Dachgauben, Wiederkehren und Dacheinschnitte müssen folgende Abstände mindestens einhalten: 1,0 m vom Ortgang - horizontal gemessen -, 0,5 m zum Hauptfirst - vertikal gemessen - und 1,0 m zwischen mehreren Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitten 1,0 m (oder mind. 3 durchlaufende Ziegelreihen) unterhalb der Dachgauben als Traufstreifen. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.
B.2.9	Übereinanderliegende Dachgauben sind nicht zulässig.
B.3	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 1 m ² zulässig
--	--

B.4	Gestaltung unbebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
------------	---

B.4.1	In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, und WA3 darf maximal 50 % der Fläche zwischen gebauter Bauflucht und Erschließungsstraße versiegelt werden.
B.4.2	Die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung, wie Zufahrten oder Nebenanlagen benötigt werden. Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Gartenanlagen sollen

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

- B.4.3 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.

B.5 Einfriedungen und Plätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen 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 entlang der östlichen Gebietsabgrenzung ist eine mindestens zweireihige Hecke aus Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Als Ergänzung darf eine tote Einfriedung bestehend aus Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune auf der westlichen Seite (Grundstücksinnenseite) der Hecke angelegt werden. (Verweis auf Punkt A.11.2)
- Nebenflächen, wie Plätze für Abfallbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Plätze für Abfallbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen sind zur Abschirmung – sofern es sich nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Der Höhenbezugspunkt ist die Straßen- bzw. Gehwegoberkante.

B.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (einschl. Telekommunikationsleitungen) sind im Plangebiet nicht zugelassen.

B.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind

- bei Wohnungen kleiner bis einschl. 50 qm 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit und
- bei Wohnungen größer 50 qm 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

Bruchteile einer Kfz-Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE

C.1 Artenschutz

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/ Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen Gebäude ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar abgerissen werden, sowie Bäume ausschließlich in diesem Zeitraum gerodet werden. Sollten Gebäudeabrisse oder Baumrodungen zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar abdeckt, müssen die betroffenen Gebäude und Bäume unmittelbar vor dem Abriss durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Abrissarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird angeregt, bei neu zu errichtenden Gebäuden Brutmöglichkeiten für siedlungsgebundene Arten, wie „Mehlschwalbe“ und „Haussperling“ vorzusehen bzw. ausreichend große und nahe gelegene Nahrungshabitate zu etablieren. Eine insektenfreundliche Gestaltung der privaten Grünflächen mit gebietsheimischen und blütenreichen Gehölzen wird empfohlen. Hierzu wird auf die Broschüre „Artenschutzmaßnahmen am Haus“ für Vögel und Fledermäuse (<http://www.artenschutz-am-haus.de/>) hingewiesen. sowie

C.2 Denkmalschutz und Archäologie

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals, das gem. § 2 DSchG geschützt ist (Listennummer 21.9701.7025). Hierbei handelt es sich um eine römische Siedlung. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Eine vorgezogene Sondierung hat in Absprache mit der Stadt Breisach a.Rh. ergeben, dass eine Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg frühzeitig durchzuführen ist, um die wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentation, archäologischer Befunde sicher zu stellen. (Hinweis auf die Begründung Pkt. 2.15)

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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) 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.

C.3 Landwirtschaftliche Emissionen

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

C.4 Bodenschutz

Im Planungsbereich, stehen unter dem vorhandenen Ackerboden, als Oberboden, bindige und gemischtkörnige Serien an, die als Auelehme zusammengefasst werden können. Im Einzelnen setzen sich die Auelehme aus, schluffigen, teilweise sandigen und teilweise sehr schwach kiesigen Tonen und aus tonigen, sandigen bzw. sehr schwach kiesigen Schluffen zusammen.

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bundesbodenschutz- 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 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. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden "abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. 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. sind Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen zu verwenden. 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 z.B. Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten 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.

C.5 Bauen im Grundwasser

Die mächtige eiszeitliche Kiesfüllung des Rheingrabens ist der Hauptgrundwasserleiter im Plangebiet. Die Rheinkiese weisen insgesamt hohe Durchlässigkeiten auf. Die regionale Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordwesten. Auf Grund der Nähe zum Rhein sind die Grundwasserschwankungen im Plangebiet recht gering. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 - 7 m.

Für den Bereich des geplanten Baugebiets ergeben sich folgende Kenndaten:

	Norden	Süden
Mittelwasserstand (MGW):	192,65 m ü. NN	192,90 m ü. NN
mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW):	193,10 m ü. NN	193,30 m ü. NN
Höchstwasserstand (HHGW):	194,05 m ü. NN	194,30 m ü. NN
Bemessungswasserstand (HGW):	194,35 m ü. NN bis	194,60 m ü. NN

(Quelle: Geotechnischer Bericht: Klipfel & Lenhardt Consult GmbH Bahlinger Weg 27 79346 Endingen)

Das Bauen im Grundwasser und 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. Baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GWStandes 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. 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.

C.6 Regenwassernutzungsanlagen

Die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich oder elektronisch anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse www.breisgau-hochschwarzwald.de heruntergeladen werden. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

C.7 Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Objektschutz wird folgendes empfohlen:

- Einbau von Rückstauklappen bei Bodenabläufen und Kanalanschlüssen unterhalb der Rückstaeube.
- Bei Unterkellerungen, wasserdichte Ausführung (z. B. weiße Wanne) zur Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser.
- Gebäudeöffnungen bis über Gelände, sind technisch so auszuführen, dass abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Da gem. § 37 WHG nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig sind, dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die diese Oberflächenabflüsse negativ beeinflussen

C.8 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 m³/h bzw. 96 m³/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 - Feuerwehrflächen auszuführen.

C.9 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, AVB WasserV 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, schriftlich angezeigt werden.

C.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der rechtsrheinischen Niederterrasse zwischen dem Tuniberg im Osten und dem Rhein im Westen. Der Untergrundaufbau ist geprägt von über 50 m mächtigen Kiesen und Sanden.

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet Auenlehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Auenlehme stellen einen bedingt tragfähigen Baugrund dar. Die Gründungssohlen unterkellelter Bauwerke (Gründungssohle ≥ 3 m unter heutiger Geländeoberkante) liegen nach den durchgeführten Untersuchungen im gesamten Baugebiet innerhalb der Rheinkiese, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrunds zu erwarten sind.

Die Auenkiese und die Rheinkiese sind als tragfähiger Baugrund zu charakterisieren. Nicht unterkellerte Bauwerke gründen innerhalb der Auenlehme. Hier sind unter Umständen je nach Gründungsart und in Abhängigkeit der Bauwerkslasten zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit notwendig. Es wird empfohlen, für jedes Baugrundstück ein eigenes, auf das jeweilige Bauvorhaben bezogene Baugrundgutachten zu erstellen.

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.

C.11 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. Auf die Novellierung des Klimaschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg mit der Solarpflicht für Wohngebäude ab Mai 2022 wird explizit hingewiesen.

Breisach, den

Breisach, den

Bürgermeister Oliver Rein

Planverfasser

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, den

Bürgermeister Oliver Rein

Bekanntmachungsvermerk:

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

Breisach, den

Bürgermeister Oliver Rein