

Stand: 15.01.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf



Stadt Breisach am Rhein Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Waldstraße“

Bebauungsvorschriften

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. S. 394) m.W.v. 01.01.2024
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S.229) m.W.v. 01.07.2023

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 sowie §§ 1-15 BauNVO)

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, hier auch Ferienwohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

A1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planzeichnung).

A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen bestehenden Erschließungsstraße im Achsenverlauf an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite des Gebäudes, senkrecht zu Straße gemessen. Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt.

A2.2.3 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.3 Vollgeschosse

A2.3.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

A3.1 Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

A4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge sowie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die Baugrenze um eine Tiefe bis zu 3,0 m überschreiten, soweit sie an mindestens zwei Seiten offen bleiben.

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 5,0 m sind. Die gesetzlichen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

A5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

A5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 60 m³ zulässig.

A5.2 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5° wird auf 3,0 m und bei geneigten Dächern auf 4,0 m begrenzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des anstehenden Geländes und die obere Dachbegrenzungskante.

A5.3 Mit Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen für Müll (auch in Kombination mit

überdachten Fahrradstellplätzen). Diese müssen lediglich einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

- A6.1 Offene KFZ-Stellplätze, Carports und oberirdischen KFZ-Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Auf die Einschränkungen in den Ziffern A.6.2, A.6.3 und A6.4 wird hingewiesen.
- A6.2 Je Baugrundstück sind zwischen Erschließungsstraße und vorderer (straßen-seitiger) Baufensterflucht maximal insgesamt zwei Stellplätze als offene KFZ-Stellplätze oder Carports als abstandsprivilegierte Anlagen zulässig.
- A6.3 Carports und überdachte Fahrradstellplätze müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- A6.4 Mit oberirdischen KFZ-Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (mit Ausnahme von Wirtschaftswegen) einzuhalten.
- A6.5 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Sie dürfen maximal 0,80 m über die zugehörige Erschließungsstraße herausragen. Maßgebend ist die Erschließungsstraße, von der die verkehrliche Haupteinschließung erfolgt.
- A6.6 Carports werden definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Eine offene Seite darf höchstens zu 20 % der Ansicht geschlossen sein.

A7 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

- A7.1 Die öffentliche Verkehrsfläche, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die Straßenbegrenzungslinie sowie die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in der Planzeichnung dargestellt.

A8 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- A8.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- A9.1 Im Falle von Grundstücksteilungen, durch die Grundstücke ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Erschließung entstehen, sind auf den Flächen der vorderen Grundstücke Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Neu angelegte Kfz-Stellplätze sowie Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. andere wasserdurchlässige Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Steinpflaster im Sandbett) auszuführen, sofern dort nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die regelmäßig mit Fahrzeugen mit mehr als 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht überfahren werden.

A10.2 Für die private 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 Leuchtmittel 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 Himmelkörpers.

A11 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

A11.1 Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Erhalt entsprechend vorhandener Gehölze ist auf das Pflanzgebot anrechenbar. Die zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste in Anlage 1 zu verwenden.

A11.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen (Pflanzgebot) und die vorhandenen Bäume zu erhalten (Pflanzerhalt). Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können zugelassen werden. Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum auf begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle ein gleichartiger Baum nach zu pflanzen.

Anlage 1:

Es werden folgende Arten empfohlen:

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
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

Obstbäume

Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne

Sowie weitere regionaltypische Sorten von Hochstamm-Obstbäumen.

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.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Gebäudetiefe

B1.1.1 Gebäude dürfen die Maße von 15,0 m x 15,0 m nicht überschreiten.

B1.2 Dachgestaltung

B1.2.1 Die zulässigen Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude sind durch Planeintrag festgesetzt.

Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie untergeordneten Bauteilen sind auch mit flacheren Dachneigungen zulässig.

B1.2.2 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.

B1.2.3 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 den Dachziegeln von maximal 20 cm zu installieren.

B1.2.4 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm zu begrünen.

B1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

B1.3.1 Dachgauben, Wiederkehren und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Neigung wie das Hauptgebäude aufweisen.

B1.3.2 Dachgauben und Wiederkehren sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu einer Breite von maximal 1/2 der jeweiligen zugehörigen Wandfläche zulässig. Dachgauben und Wiederkehren sind bei Mehrfamilienhäusern mit mind. drei Wohneinheiten bis zu einer Breite von maximal 2/3 der jeweiligen zugehörigen Wandfläche zulässig.

- B1.3.3** Dachgauben, Wiederkehren 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.

- B1.3.4** Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.

- B1.3.5** Übereinanderliegende Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

B2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 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.

- B2.1.2** Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z. B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

- B2.1.3** Maximal 50% der Fläche zwischen gebauter Bauflucht und Erschließungsstraße dürfen versiegelt werden. Wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Rasengittersteine gelten als vollversiegelt im Sinne dieser Vorschrift.

B3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- B3.1** 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 Hecken zu hinterpflanzen.

- B3.2** Bezugspunkt ist die Gehwegoberkante.

B4 Anzahl der Stellplätze

(§ 37 Abs. 1 LBO)

- 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 m² 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit
- Bei Wohnungen über 50 m² 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit

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

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

- C1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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.

C2 Bodenschutz/Altlasten

- C2.1 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt bei Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- C2.2 Bodenversiegelungen sind generell auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich 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 genutzt werden.

- C2.3 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 Baugrunduntersuchung

- C3.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Nutzung der Solarenergie

- C4.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Hitzevorsorge im Rahmen der Klimawandelanpassung

C5.1 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.

C6 Artenschutz

C6.1 Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind durch den Antragsteller entsprechende artenschutzrechtliche Gutachten und Nachweise bezüglich des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs zur Umsetzung des Vorhabens vorzulegen.

Breisach,.....

Planverfasser:
Lauf, 13.11.2023, Jä/Ro-don



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

.....
Oliver Rein
Bürgermeister