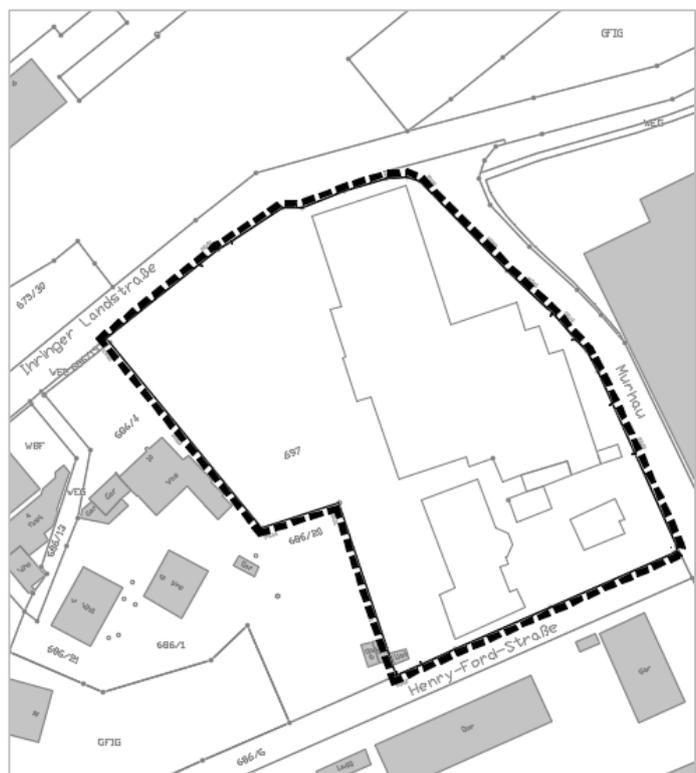




Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Mittlerfeld 9. Änderung“

Satzungen
Planzeichnung M1:500
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag (Faktorgrün)
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Faktorgrün)
Fachtechnische Stellungnahme Verkehr (Fichtner)

Stand: 15.04.2019
Fassung: Offenlage
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

der Stadt Breisach über

- a) **den Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“ und**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“**

im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Breisach hat am __.__._____

- a) den Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

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, 358, ber. S. 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“

ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung vom __.__._____).

§ 2

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“ wird der bestehende Bebauungsplan „Mittlerfeld“ (in Kraft getreten am 18.04.1974) in einem Teilbereich überlagert und außer Kraft gesetzt.

§ 3

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) dem zeichnerischem Teil, M 1:500 vom __.__.____
- b) den planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 vom __.__.____
- b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom __.__.____

3. Beigefügt sind:

- a) die gemeinsame Begründung vom __.__.____
- b) der Umweltbeitrag (Faktorgrün, Freiburg) vom 14.05.2019
- c) die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Faktorgrün, Freiburg) vom 14.05.2019
- d) die fachtechnische Stellungnahme Verkehr (Fichtner Freiburg) vom 03.04.2019

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“ der Stadt Breisach treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Durch den Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“ wird der bestehende Bebauungsplan „Mittlerfeld“ (in Kraft getreten am 18.04.1974) in einem Teilbereich überlagert.

Breisach, den __.__._____

Oliver Rein
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Breisach, den __.__._____

Oliver Rein
Bürgermeister

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 __.__._____

Oliver Rein
Bürgermeister

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, 358, ber. S. 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind 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)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) als obere Dachbegrenzungskante wird in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) in Meter über NN (müNN) festgesetzt.

1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume), Zufahrten, Hof- und Platzflächen, Terrassen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer **GRZ von 0,9** überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.2 Terrassen- und Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Breite des Gebäudes bis zu 3,0 m überschreiten.

1.4.3 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als je 5,0 m und in der Summe nicht breiter als 10,0 m je Gebäudeseite sind.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO)

1.5.1 Offene PKW-Stellplätze sowie offene, überdachte und geschlossene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Überdachte und geschlossene Fahrrad-Stellplätze müssen dabei einen Mindestabstand von 1,0 m zur Colmarer Straße einhalten.

1.5.2 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig, wobei zur Colmarer Straße ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten ist.

1.5.3 Oberirdische Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

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

1.6.1 Nebengebäude (zum Beispiel Gartengeräteunterstände oder Gartenlauben) nach § 14 (1) BauGB sind auch außerhalb der Baufenster, jedoch nur bis zu einem Volumen von jeweils max. 25 m³ und einer Wandlänge von jeweils max. 3,5 m zulässig.

1.6.2 Hiervon ausgenommen sind überdachte Fahrrad-Stellplätze und Fahrrad-Garagen sowie Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, die im gesamten Plangebiet unbeschränkt zulässig sind (vgl. auch Festsetzung 1.5.1). Sie müssen dabei einen Mindestabstand von 1,0 m zur Colmarer Straße einhalten.

1.6.3 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Gebiet zulässig.

1.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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

1.8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

- 1.8.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

Es sind nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden.

Hinweis: Eine auf eine angepasste Zeitdauer begrenzte Nutzung (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder) wird empfohlen.

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

Hinweis: Liegt die Gründungstiefe unterhalb des Mittleren Grundwasserstands (MW) ist eine wasserrechtliche Genehmigung zwingend erforderlich. Liegt die Gründungstiefe über dem MW aber unter dem Mittlerer Grundwasserhöchststands (MHW), wird geprüft, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Nach heutigem Kenntnisstand liegen folgende Lageverhältnisse vor:

- HHW etwa 187,50 m über NN
- MHW etwa 186,75 m über NN
- MW etwa 186,30 m über NN.

- 1.8.4 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die privaten Stellplatzflächen in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasser-durchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

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

- 1.9.1 Alle Dachflächen von Gebäuden sind zu einem Anteil von mindestens 80% dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung anzulegen.

Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

- 1.9.2 In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mind. 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung (DN) wird in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt.
- 2.1.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.

2.2 Höhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Gesamthöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf maximal 3,5 m festgesetzt.

Hinweis: Die Abstandsflächen gem. LBO sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

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

2.3 Rücksprung von Attikageschossen im 3. Obergeschoss (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die 3. Obergeschosse sind mit einem Rücksprung von mindestens 1,0 m an mindestens 3 Gebäudeseiten auszuführen.

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

2.4 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.

Hinweis: Hinsichtlich der Gestaltung der Freianlagen wird auf die „Pflanztipps für einen tierfreundlichen Garten“ des Naturzentrums Kaiserstuhl im Schwarzwaldverein e. V. und des Landschaftserhaltungsverbands Breisgau-Hochschwarzwald hingewiesen.

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

- 2.5.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

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

2.5.3 Stacheldraht ist als Material für Einfriedungen nicht zulässig.

2.6 Stützmauern und Böschungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Höhenunterschiede zwischen den privaten Grundstücken sind durch Böschungen im Verhältnis 1 : 2 oder flacher zu überbrücken.

Alternativ oder in Ergänzung sind Stützmauern bis maximal 1,0 m zulässig.

2.7 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

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

festgesetzt.

3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Regenwasser-Entwässerung

Die Gebäude sind im Trennsystem an die vorhandenen SW- und RW-Leitungen in der Colmarer Straße mit Übergabeschächten anzuschließen.

Für einen verzögerten Regenwasserabfluss sind die Dächer der Gebäude extensiv und die Tiefgaragendecke intensiv zu begrünen.

Die Notentwässerung der Dächer der Gebäude erfolgt frei in die umgebenden Bereiche.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Bodenschutz

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 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.

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

3.5 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.

Breisach am Rhein, den _____

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

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.

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 _____

Breisach am Rhein, den _____

Bürgermeister

Bürgermeister

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Allgemeine Planungsziele	2
1.3	Lage und Bestandsnutzung des Plangebiets	3
1.4	Landes- und Regionalplanung	4
2	Planverfahren	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Überlagerte Bebauungspläne	5
2.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	6
2.4	Qualifizierter Bebauungsplan	7
2.5	Verfahrensablauf	7
3	Planungsinhalte	7
3.1	Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept	7
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, Baufenster	10
3.4	Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen	10
3.5	Anschluss Tiefgarage	11
3.6	Grünordnerische und umweltbezogene Festsetzungen	11
3.7	Grundwasserschutz	11
4	Örtliche Bauvorschriften	11
5	Umweltbelange und Artenschutz	13
6	Ver- und Entsorgung, Erschliessungskosten	13
7	Folgewirkungen	14
8	Kosten der Planung	14
9	Bodenordnung und Flächenbilanz	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass

Das Wohngebiet „Mittlerfeld“ im Nordosten der Stadt Breisach am Rhein – gelegen zwischen dem ehemaligen Kasernengelände an der Vogesenstraße im Westen und der Ostumgehungsstraße im Osten – wurde seit Anfang der 1960er Jahre als zentrales Stadterweiterungsgebiet dieser Zeit entwickelt. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für mehrere Wohnquartiere unterschiedlicher Wohnformen, sowohl in Eigenheimen als auch in Geschosswohnungsbauten, und zudem in räumlicher Verbindung mit Flächen für Einzelhandel und Gemeinbedarf, wurde der Bebauungsplan „Mittlerfeld“ im Jahre 1966 rechtskräftig. Schon Anfang der 1970er Jahre musste dieser Bebauungsplan in seinem nördlichen Teilbereich nach neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen geändert werden. Im Laufe der Jahre wurden in mehreren weiteren Änderungsverfahren für verschiedene Standorte neue zeitgemäßere städtebauliche Entwicklungsziele planungsrechtlich gesichert.

Für den Kreuzungsbereich Vogesenstraße, Schwarzwaldstraße und Colmarer Straße wurde im Jahre 2012 in einer 7. Bebauungsplan Änderung für zwei größere bis dahin unbebaute Grundstücke die ursprüngliche Planungskonzeption von Geschosswohnungsbauten bis zu einer Höhe von 8 Geschossen in eine drei bis viergeschossige Bebauung (plus Attikageschoss) geändert. Ende 2013 wurde über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Mittlerfeld auch das nordwestlich gegenüber liegende Grundstück an der Belchenstraße und Freiburgerstraße mit einer veränderten Konzeption neu entwickelt. Dabei wurde von der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption eines 12-geschossigen Hochhauses Abstand genommen und durch ein vier bis fünfgeschossiges Wohnungsbauprojekt geändert.

Westlich an diese Änderungsbereiche anschließend befindet sich mit dem Flurstück 5930 das letzte noch unbebaute Grundstück im Wohngebiet Mittlerfeld. Nicht zuletzt aufgrund einer für den Standort und den Flächenzuschnitt nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Konzeption eines langgezogen Wohngebäudes mit steiler geneigtem Satteldach, soll das Grundstück nun auf der Grundlage einer angepassten, architektonisch und funktional hochwertigen Konzeption entwickelt werden. Die Konzeption sieht dabei zwei Punkthäuser mit drei Vollgeschossen und Attikageschoss als modernes Flachdachgebäude vor. Die Parkierung soll unterirdisch erfolgen, um die Freianlagen weitestgehend offen zu halten und die Wohnqualität zu sichern. Als Projektträger sieht die Familienheim aus Freiburg vor, die voraussichtlich 18 neu entstehenden Wohnungen zu vermieten.

Mit dem Ziel einer Realisierung dieser neuen städtebaulichen Konzeption muss der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittlerfeld“ als „9. Änderung“ für dieses Grundstück in einem „eigenständigen“, also in sich inhaltlich kompletten Bebauungsplanverfahren, neu gefasst werden. Die Bezeichnung „9. Änderung“ wird dennoch beibehalten, um eine bessere Übersicht über die zahlreichen Änderungen seit Aufstellung des ursprünglichen Planes zu haben.

1.2 Allgemeine Planungsziele

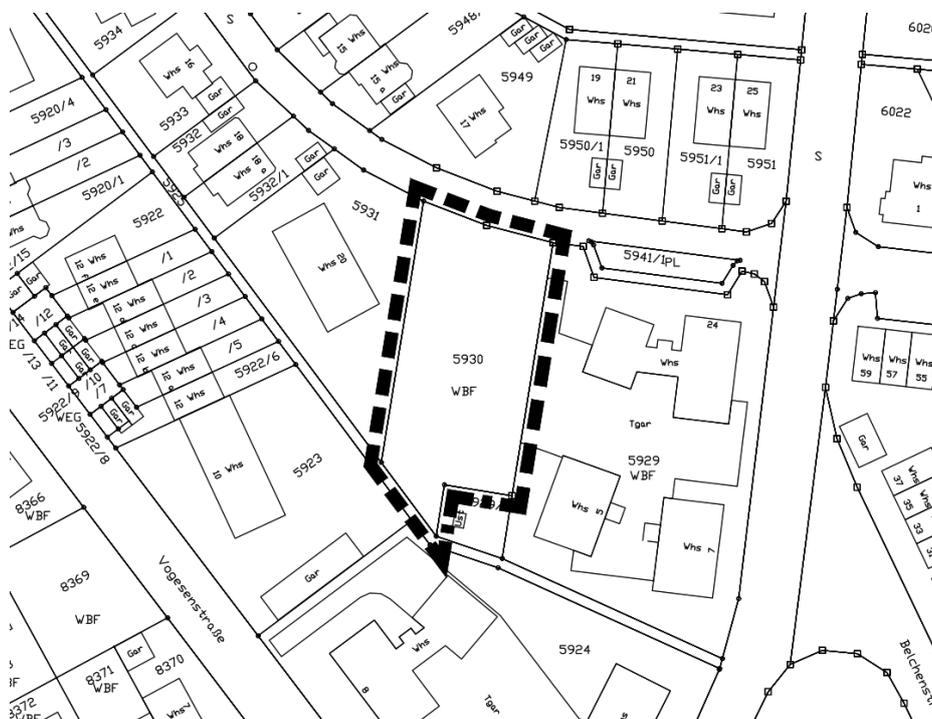
Durch das vom Projektträger Familienheim beauftragte Architekturbüro Rothweiler und Färber, Freiburg, wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die allgemeinen Ziele für dieses Grundstück und seine Umgebung formuliert. Diese städ-

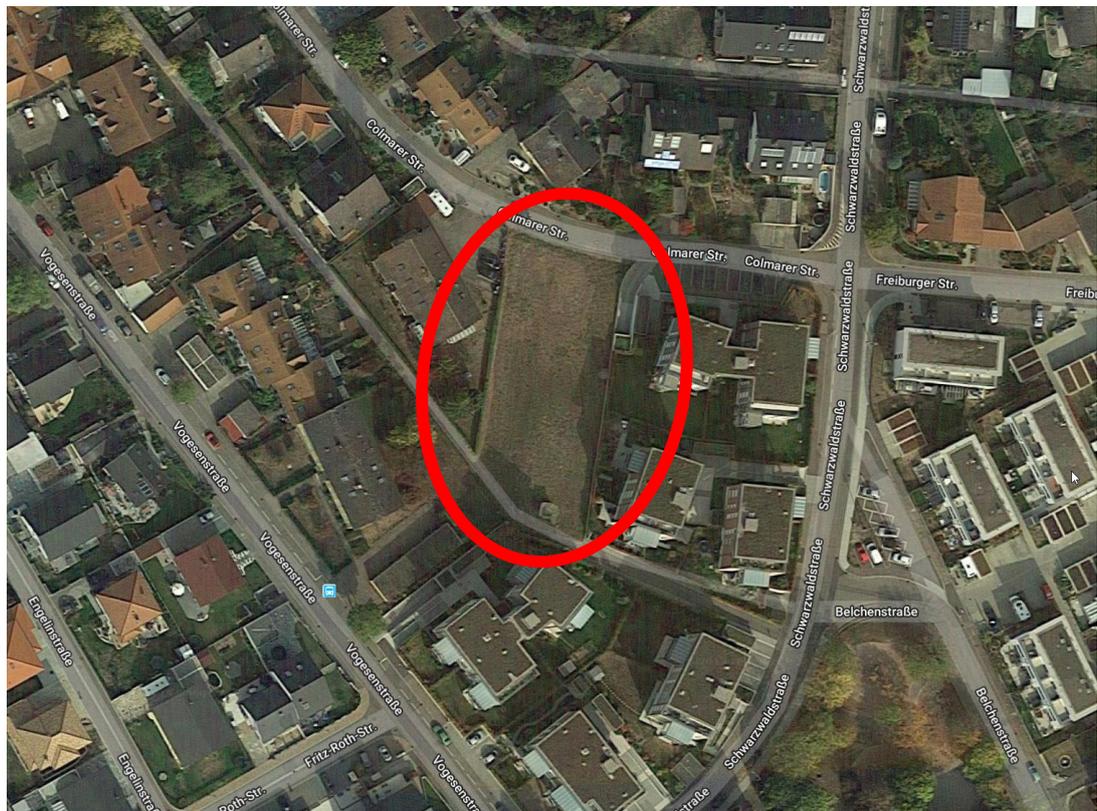
tebaulichen Ziele können für den Bebauungsplanbereich wie folgt zusammengefasst werden:

- Schaffung von hochwertigem Wohnraum in relativ zentraler Stadtlage zur Befriedigung des Bedarfs an Mietwohnungen unterschiedlicher Größe in der noch wachsenden Region Freiburg und unter besonderer Berücksichtigung der anhaltenden Nachfrage von Wohnraum in der Stadt Breisach am Rhein insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbaus
- Städtebauliche Nutzung eines seit Jahrzehnten brachliegenden Innenentwicklungsgrundstücks, damit Vermeidung der Außenentwicklung
- Städtebauliche Ergänzung der in der Umsetzung befindlichen Entwicklungskonzeptionen für den Konversionsbereich „Untere Gärten“ jenseits der Vogesenstraße mit dem Schwerpunkt vorwiegend freistehender Einfamilienhausbebauung sowie des unmittelbar benachbarten Geschosswohnungsbauprojekts
- Städtebaulich harmonische Einfügungen eines neuen Wohnquartiers mit eigenständigen Charakter in die städtebauliche Umgebung
- Städtebauliche Gesamtkonzeption mit Gebäudeausrichtung nach Süden
- Sicherung der Freiflächen durch konsequente Verlagerung von Nebeneinrichtungen und Stellplätzen unter die Erde

1.3 Lage und Bestandsnutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Stadt Breisach am Rhein und liegt derzeit brach. Es wird im Norden begrenzt durch die Colmarer Straße, im Süden durch einen Fußweg zwischen Kaiserstuhlstraße und Schwarzwaldstraße mit Trafostation und im Westen und Osten die bestehende Wohnbebauung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Geltungsbereich.





Geltungsbereich der Planänderung und Luftbild (Quelle GoogleMaps)

1.4 Landes- und Regionalplanung

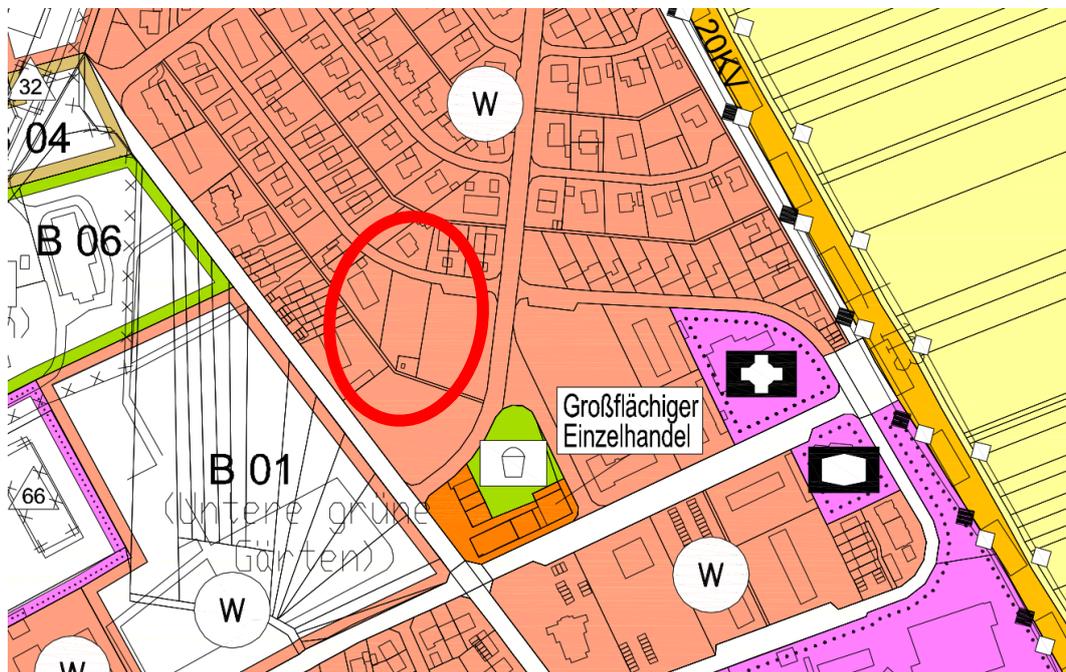
Es liegen keine Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des rechtskräftigen Regionalplans Südlicher Oberrhein sowie des Landesentwicklungsplans vor.

Dem Ziel zur Schaffung von Wohnraum in angemessener Dichte wird in bevorzugter Innenstadtlage Rechnung getragen.

2 PLANVERFAHREN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach - Mendingen - Ihringen stellt für den Bereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.2 Überlagerte Bebauungspläne

Durch die Planung wird der für den nördlichen Bereich Mittlerfeld maßgebende Bebauungsplan „Mittlerfeld“ aus dem Jahr 1974 teilweise überlagert und nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Mittlerfeld 9. Änderung“ für den Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Mittlerfeld“ mit überlagerndem Bebauungsplan „Mittlerfeld 8. Änderung“ im Osten

Der Überlagerungsbereich wird im Bebauungsplan „Mittlerfeld“ durch ein weißes Deckblatt gekennzeichnet.

2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen überplant, die bisher schon bebaut waren und sich in zentraler Lage im Siedlungszusammenhang befinden. Da der Bebauungsplan dazu dient, dem aktuellen Bedarf nach Wohnraum qualitativ und quantitativ zu befriedigen, handelt es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist darüber hinaus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze weit unterschritten. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 1.423 m² auf, was bei einer GRZ von 0,4 einer überbaubaren Fläche von lediglich 569 m² entspricht.

Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor.

Zudem darf durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden. Dies ist im vorliegenden Fall (Errichtung eines Wohnbauprojekts mit geringer Größe) gegeben.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Gemäß § 13a (1) Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u. a. auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei der vorliegenden Planung bestehen auf Grund der großen Entfernung des Plangebietes zu etwaigen Störfallbetrieben hierfür keine Anhaltspunkte.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt. Auf die Erstellung eines Umweltberichts und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Siehe hierzu den Umweltbeitrag sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Faktorgrün, Freiburg.

2.4 Qualifizierter Bebauungsplan

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für die Aufnahme der erschließenden Straße „Colmarer Straße“ als bestehende innerörtliche Erschließungsstraßen keine Erforderlichkeit gesehen wird. Der vorliegende Bebauungsplan wird ohne Darstellung einer örtlichen Verkehrsfläche als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“ zu, da das Plangebiet bereits über die Colmarer Straße erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

2.5 Verfahrensablauf

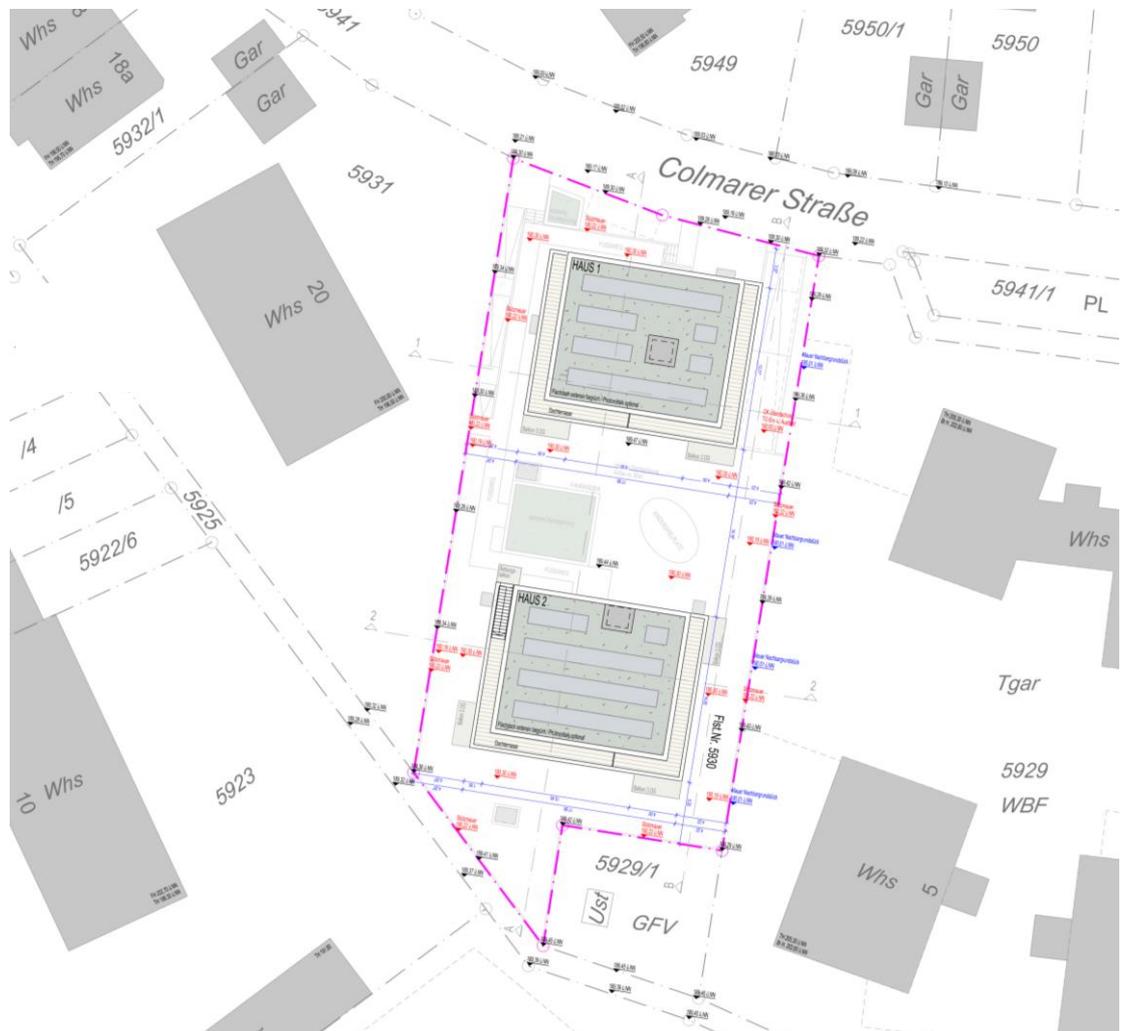
19.02.2019	Der Gemeinderat der Stadt Breisach am Rhein beschließt in öffentlicher Sitzung, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mittlerfeld 9. Änderung“ aufzustellen.
14.05.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Mittlerfeld 9. Änderung“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____	Im Gemeinderat werden die in der Offenlage eingegangenen Anregungen behandelt. Der Bebauungsplan „Mittlerfeld 9. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

3 PLANUNGSINHALTE

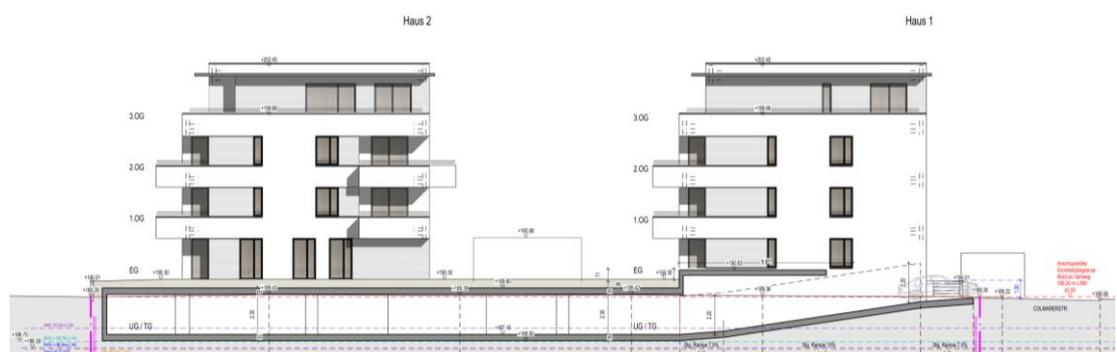
3.1 Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept

Durch zwei Punkthäuser soll der Übergang zwischen der bereits schon länger bestehenden Wohnbebauung im Westen (2- und 3-geschossigen Gebäude mit zusätzlichem Geschoss im Satteldach) sowie der neueren Wohnbebauung im Osten (4 Vollgeschossen mit zusätzlichem Geschoss als Attika mit Flachdach) gefunden werden. Mit zurückversetztem Attikageschoss als begrüntes Flachdach lehnt sich das Projekt architektonisch an die städtisch und modern geprägten neueren Baukörper

im Osten an und sichert qualitativ hochwertigen Wohn- und Freiraum für verschiedene Nutzergruppen durch Wohneinheiten unterschiedlichen Zuschnitts.



Lageplan Stand April 2019 (Rothweiler + Färber Architekten, Freiburg)



Ansicht Ost Stand April 2019 (Rothweiler + Färber Architekten, Freiburg)

Die Baukörper nutzen die Tiefe des Grundstücks durch eine axiale Gruppierung mit großzügigen Abstandsflächen zu den südlich gerichteten Freiflächen. Unter Berücksichtigung

sichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände entsteht so gegenüber der ursprünglichen Konzeption eine aufgelockerte Bebauung mit Sichtbeziehungen nach Osten bzw. Westen für die angrenzende Wohnbebauung. Dadurch wird die bisherige Lücke in qualitätvoller und angemessener Weise geschlossen.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Colmarer Straße. Diese wurde fußläufig so konzipiert, dass sowohl die Wohnbereiche / Eingangsbereiche als auch die Freiflächen barrierefrei zu erreichen sind. Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme eines einzelnen ebenerdigen Stellplatzes unterirdisch. Auf der Grundlage einerverkehrlichen Untersuchung (siehe fachtechnische Stellungnahme Verkehr (Fichtner Freiburg) vom 03.04.2019) wurde die Tiefgaragenabfahrt von der westlichen auf die östliche Grundstücksseite verlegt. Damit kann den Erfordernissen des ruhenden und fahrenden Verkehrs sowie dem Fußgängerverkehr im Rahmen des Projekts bestmöglich begegnet werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich dabei aus der im Plangebiet geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Breisach, welche 1,0 Stellplätze für Wohnungen unter 50 m² und 1,5 Stellplätze für Wohnungen über 50 m² vorsieht.

Insbesondere im Hinblick auf Klimaschutzziele und Energieeffizienz ist die Errichtung eines KfW Effizienzhauses 55 mit kontrollierter Belüftung vorgesehen. Vorausichtlich erfolgt die Wärmeversorgung über eine klimaschonende, effiziente Wasser-Wasser-Wärmepumpe.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes zu unterstreichen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dient außerdem der Vermeidung flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

Um die vertikale Ausdehnung der geplanten Gebäude zu definieren, werden im zeichnerischen Teil des Bauungsplans die Gebäudehöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird in m ü. NN angegeben, so dass hier keine Missverständnisse bzgl. des Bezugspunktes entstehen können. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet, da sich diese im Zusammenhang mit der zulässigen Dachform und Dachneigung ergibt. Für die Gebäude werden maximal drei Vollgeschosse (III) festgesetzt, damit sich die Gebäude gut in die umgebende Bebauung einfügen. Aufgrund der gewählten Gebäudehöhe ist dabei die Errichtung eines Attikageschosses als 4. Geschoss (als Nicht-Vollgeschoss) möglich.

Bezogen auf die Colmarer Straße lässt die festgesetzte Gebäudehöhe ein Gebäude mit maximal circa 14,5 m zu, wobei die derzeitige Planung lediglich von deutlich weniger als 14 m ausgeht. Der Puffer wurde vorgesehen, um Umplanungen etwa aufgrund technisch erforderlicher Anlagen wie Lüftung oder Aufzugüberfahrten oder erhöhter statischer Erfordernisse, die sich im Rahmen der Ausführungsplanung ergeben, begegnen zu können.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Baufenster festgesetzt, welche die angestrebte städtebauliche und hochbauliche Anordnung der Gebäude definieren. Dabei werden Spielräume für eine endgültige Ausprägung und Gestaltung der Baukörper zulassen. Balkone oder ähnliche auskragende Bauteile, die gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sowie Terrassen- und Eingangsüberdachungen wurden durch textliche Festsetzungen als Überschreitung der Baufenster berücksichtigt.

Prinzipiell wird eine Ausnutzungsziffer für die Bruttogeschossflächen von insgesamt maximal GFZ 1,2 der Nettogrundstücksfläche (entspricht dem gesamten privaten Grundstück) festgesetzt. Entsprechend der Gebäudedimensionierung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4, bezogen auf das gesamte Grundstück, festgesetzt.

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze, Nebenanlagen, Terrassen und Wege- bzw. Hofflächen wird die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Im vorliegenden Fall liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die diese Überschreitung der Obergrenze der BauNVO erfordern.

Gründe für die Überschreitung im weiteren Sinne ist das Motiv, den Standort des Projekts in guter Wohnlage entsprechend quantitativ und qualitativ zu nutzen. Hier ergeben sich Vorteile im Sinne der Innenentwicklung als der Nachverdichtung und Qualifizierung zentraler Lagen. Dies entspricht den aktuellen Zielen der kompakten, dichten Innenstadt, einer Stadt der kurzen Wege und hoher Nutzungsmischung im Zentrum. Hieraus ergeben sich auch Vorteile der Energieeffizienz und im weitesten Sinne der Reduzierung des CO² Ausstoßes.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die hohe Versiegelung nicht zu befürchten, da es sich hierbei im Wesentlichen um eine Tiefgaragen-Unterbauung handelt, welche die Aufenthaltsqualität im Gebiet und die Außenansicht aufwertet. Durch die Festsetzung der Begrünung der Tiefgaragen stehen größere „unversiegelte“ bzw. begrünte Freiflächen zur Verfügung.

3.3 Bauweise, Baufenster

Um eine der umgebenden Bebauung angemessene gelockerte Bebauung zu gewährleisten, wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Lage der geplanten Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Baufenster im Baugebiet verortet. Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, werden Überschreitungen der Baufenster wie oben ausgeführt zugelassen. Damit wird eine hohe Nutzungsqualität der Freisitze erreicht, die die gestalterische Qualität der geplanten Baumaßnahme positiv beeinflusst.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen

Zur Sicherung des Parkraumkonzepts werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von offenen und geschlossenen ebenerdigen Stellplätzen sowie zu unterirdischen Stellplätzen getroffen. Oberirdische Garagen und Carports sind dabei nur innerhalb der Baufenster zulässig und damit faktisch ausgeschlossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Bildung eines harmonischen Straßenraums sollen mit Stellplätzen sowie Nebengebäuden Abstände zur Colmarer Straße eingehalten werden.

Nebengebäude werden in der Höhe und im Volumen beschränkt, wobei Gemeinschaftsanlagen wie Fahrrad-Garagen und Müllbehälter hiervon nicht betroffen sind. Zur Sicherung des städtebaulichen Gesamtbildes müssen diese jedoch einen Abstand von 1,0 m zur Colmarer Straße einhalten.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Gebiet zulässig.

3.5 Anschluss Tiefgarage

Um die gutachterlich empfohlene Tiefgaragen-Zufahrt im Osten des Grundstücks zu sichern, wird die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage planzeichnerisch festgesetzt. Die verkehrliche Situation wird in Kapitel 6 dargelegt.

3.6 Grünordnerische und umweltbezogene Festsetzungen

Im Umweltbeitrag des Büros Faktorgrün werden grünordnerische Festsetzungen empfohlen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehen.

Dies beinhaltet im Wesentlichen den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung, eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, eine extensive Dachbegrünung sowie eine intensive Tiefgaragenbegrünung.

Damit sind die Vorgaben des § 9 der Landesbauordnung bereits weitreichend erfüllt, wonach die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um die Vorgabe des § 9 LBO zu unterstreichen, wurde der wesentliche Inhalt zusätzlich als örtliche Bauvorschrift übernommen sowie auf Pflanztipps zur Gestaltung der Freianlagen des Naturzentrums Kaiserstuhl (Schwarzwaldverein) und des Landschaftserhaltungsverbands Breisgau-Hochschwarzwald hingewiesen.

3.7 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sowie der Baukörper wurden Festsetzungen zum Einsatz einer weißen Wanne sowie der Hinweis zum möglichen Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung aufgenommen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Es werden gestalterische Vorschriften zu Dächern, Höhen von Garagen, Carports und Nebengebäuden, Gestaltung von Attikageschossen, un bebauten Freiflächen, Einfriedungen und Stützmauern festgesetzt, die einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen sollen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Dächer

Um eine moderne und attraktive Bauform zu ermöglichen, die sich bezüglich Höhe und Gestalt in die bestehende Bebauung einfügt, wurde eine Dachneigung von 0° bis 7° festgesetzt.

Um die Gewinnung regenerativer Energien zu fördern, z.B. in Form von Solaranlagen auf Flachdächern, werden Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, ausdrücklich zugelassen.

Höhe Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Höhe der Garagen, Carports und Nebenanlagen wird zur Sicherung der Freiräume und zur Sicherung eines harmonischen Außenbildes auf 3,5 m über Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme begrenzt.

Rücksprung Attikageschosse

Rückversetzte obere Geschosse bewirken aufgrund der damit erreichten geringeren Wandhöhen ein gegenüber durchgehenden Fassaden deutlich geringeres In-Erscheinung-Treten. Um diesen positiven Effekt zu erzielen wird festgesetzt, dass im Plangebiet ein Rücksprung von mindestens 1,0 m auf mindestens drei Gebäude-seiten zu erfolgen hat.

Begrünung unbebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind und dauerhaft zu pflegen sind (s.o.).

Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraums und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m zugelassen. Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen, um sie gestalterisch ins Ortsbild einzupassen. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisches Material grundsätzlich ausgeschlossen.

Ebenfalls aus ortsgestalterischen Gründen sind Geländesprünge zu Nachbargrundstücken abzuböscheln oder alternativ als Sockeln und Mauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m auszuführen. Damit können z.B. notwendige Stützmauern errichtet werden.

Stellplatzverpflichtung

Gemäß Landesbauordnung (LBO) ist je Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen, wobei gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze im Wege einer Satzung ermöglicht wird. Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung häufig nicht aus. Die Stadt Breisach am Rhein hat daher im Jahr 1996 eine Stellplatzsatzung beschlossen. Das hier vorliegende Plangebiet liegt im Gebiet A2 – Mittlerfeld. In dieser Satzung wird für Wohnungen über 50 m² eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. In den Örtlichen Bauvorschriften wird auf die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Breisach verwiesen.

5 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist weder eine formelle Umweltprüfung noch eine ökologische Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung erforderlich. Gleichwohl sind die Umweltbelange sowie artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Hierfür wurde durch das Büro Faktorgrün, Freiburg, ein Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen sind.

Die bebauungsplanrelevanten Abwägungsinhalte sowie die Begründung zu den im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen sind dem Umweltbeitrag zu entnehmen.

Ein Vorkommen von Mauereidechsen kann nicht ausgeschlossen werden. Daher wird von einem Vorkommen ausgegangen und entsprechende CEF-Maßnahmen vorsorglich geplant und durchgeführt. Dabei ist vor dem Baubeginn das Plangebiet mit einem Reptilienzaun zu umzäunen (Ende Juli / August). Danach müssen an voraussichtlich zwei geeigneten Tagen die Mauereidechsen auf der Fläche abgefangen und auf eine geeignete Fläche im Norden von Breisach umgesiedelt werden. Nähere Angaben sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

6 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

In der fachtechnischen Stellungnahme des Büros Fichtner, Freiburg, vom 03.04.2019 wurde die Bestandssituation erfasst und eine fachliche Bewertung durchgeführt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die verkehrlichen Auswirkungen des Neubauvorhabens beschränken sich aufgrund der geringen Größenordnung des Projektes auf das direkte Umfeld. Die geringen Vorbelastungen der umliegenden Straßenzüge können die wenigen zusätzlichen Kfz-Verkehrsmengen problemlos aufnehmen.

Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ist gut gelöst und insbesondere die ebenerdigen, überdachten Abstellanlagen für Fahrräder können eine attraktive Nutzbarkeit dieses Verkehrsmittels sicherstellen.

Für einen sicheren Verkehrsablauf sind insbesondere im direkten Anbindungsbereich an die Colmarer Straße gute Sichtbeziehungen zwischen dem aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeugen auf querende Fußgänger und den Kfz-Verkehr sicherzustellen.

Sinnvoll wäre zudem, die im Bestand vorhandenen eingeschränkten Sichtverhältnisse beim Befahren der Colmarer Straße aufgrund des ruhenden Verkehrs, durch das Neubauvorhaben zu entspannen. Ziel wäre hier das straßenbegleitende Parken vor dem Grundstück zu verhindern. Dies ist durch die Anlage der Tiefgaragenrampe sowie des Besucherparkplatzes weitestgehend gegeben.

Im Rahmen des Planungsprozesses kam zudem die Frage auf, ob die Tiefgaragenrampe an der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze sinnvoller angeordnet wäre.

Prinzipiell wären aus verkehrlicher Sicht beide Seiten denkbar, sofern gute Sichtverhältnisse gegeben sind.“

Aufgrund der Gegebenheiten empfiehlt der Gutachter die Anlage der Tiefgaragenrampe auf der Ostseite des Grundstückes mit Anpassungen der Außenanlagenplanungen, um die Sichtdreiecke frei zu halten.

„Hiermit wäre auch eine verkehrssichere Abwicklung der Fußgängerströme auf dem Gehweg gewährleistet. Auch hier sind die guten Sichtverhältnisse ein- und ausfahrender Fahrzeuge auf querende Fußgänger das entscheidende Kriterium. Da die Fußgänger entlang des Gehweges gegenüber ein- und ausfahrenden Fahrzeugen bevorrechtigt sind, spielt hier die Lage der Tiefgaragenrampe am östlichen oder westlichen Grundstücksrand keine Rolle, sofern die guten Sichtverhältnisse gewährleistet sind.“

Durch die Berücksichtigung der genannten Punkte im Konzept kann somit eine sichere Abwicklung des Verkehrs sowohl im Hinblick auf den fahrenden Verkehr auf der Colmarer Straße als auch für den Fußgängerverkehr gewährleistet werden.

7 VER- UND ENTSORGUNG, ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger innerhalb deren Versorgungsauftrages auf eigene Verantwortung. Für die Gemeinde entstehen keine weiteren Erschließungskosten.

Die beiden Gebäude sollen im Trennsystem an die vorhandenen SW- und RW-Leitungen in der Colmarer Straße mit Übergabeschächten angeschlossen werden. Für einen verzögerten Regenwasserabfluss werden die Dächer der Gebäude extensiv und die Tiefgaragendecke intensiv begrünt. Die Notentwässerung der Dächer erfolgt frei in die umgebenden Bereiche.

8 FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Planung sind keine weiteren Folgewirkungen zu erwarten.

9 KOSTEN DER PLANUNG

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Gutachten, Planung) werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Gebiet umfasst 1.426 m².

Breisach, den ____.

Oliver Rein
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Breisach, den __.__.____

Oliver Rein
Bürgermeister

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 __.__.____

Oliver Rein
Bürgermeister