

Stand: 25.06.2024
Fassung: Satzungsbeschluss

Anlage Nr. 2



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 Hupterschließung 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 und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO)

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

A4.2 Baugrenzen

- A4.2.1 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge sowie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenze ausnahmsweise 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.
- A4.2.2 Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Die gesetzlichen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

A4.3 Garagen, Offene KFZ-Stellplätze und Garagen

- A4.3.1 Offene KFZ-Stellplätze, Carports und oberirdischen KFZ-Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Auf die Einschränkungen in den Ziffern A4.3.2, A.4.3.3 und A4.3.4 wird hingewiesen.

- A4.3.2 Je Baugrundstück sind zwischen Erschließungsstraße und vorderer (straßen-seitiger) Baufensterflucht maximal insgesamt zwei Stellplätze als offene KFZ-Stellplätze oder Carports als abstandsprivilegierte Anlagen zulässig.
- A4.3.3 Carports und überdachte Fahrradstellplätze müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- A4.3.4 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.
- A4.3.5 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 Haupteerschließung erfolgt.
- A4.3.6 Carports werden definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Eine offene Seite darf höchstens zu 20 % der Ansicht geschlossen sein.
- A4.4 Nebenanlagen**
- A.4.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 60 m³ zulässig.
- A4.4.2 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.
- A4.4.3 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.
- A5 Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)
- A5.1 Die öffentliche Verkehrsfläche, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die Straßenbegrenzungslinie sowie die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in der Planzeichnung dargestellt.
- A6 Führung von Versorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- A6.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A7.1 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.
- A7.2 Nächtliche Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind sog. „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm ohne UV-Anteil. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich anzubringen, ausgerichtet auf die zu beleuchtende Fläche sowie abgeschirmt nach oben und mit dem Lichtkegel nach unten. Wo dies unter Sicherheitsaspekten möglich ist, ist ein Abschalt- oder Abdimmmechanismus zu verwenden. Innerhalb von Gehölzen darf keine Beleuchtung installiert werden. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass keine Abstrahlung in Gehölzstrukturen erfolgt.
- A7.3 Rodungen dürfen nur außerhalb der allgemeinen Schonzeit im Zeitraum vom 01.10.-28.02. durchgeführt werden.

A8 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- A8.1 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.
- A8.2 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
allergen Carpinus betulus	Hängebirke
Ulmus minor	Hainbuche
	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	Holzäpfel
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 Gebäudegestaltung

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 inklusive Wiederkehren sind bis zu einer Breite von 2/3 der jeweils 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

Das Plangebiet liegt zum Teil im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche Stadt Breisach. Betroffen ist Flst. Nr. 670 und 670/1. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.



C2 Bodenschutz

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

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.

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 Altlasten

Altablagerung „AA Verfüllte Schlute im Gewann Spie“ (BAK-Nr. 6758-0):

Die Altablagerung wird in Beweisniveau 2 mit Handlungsbedarf B Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Handlungsbestimmender Wirkungspfad ist Boden-Grundwasser. Bei Bauvorhaben mit anfallendem Erdaushub ist die Abfallfrage zu behandeln. Hierfür ist ein geeigneter Gutachter zur Begleitung eines geplanten Bauvorhabens einzuschalten.

Altstandort „AS PROBST I / Chemische Reinigung“ (BAK-Nr. 6764-0):

Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als Altlastverdachtsfläche in Beweisniveau 2 mit dem Handlungsbedarf B „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ geführt. Handlungsbestimmender Wirkungspfad ist Boden-Grundwasser. Hier ist der Altlastenverdacht grundsätzlich ausgeräumt, ggf. liegen leicht erhöhte Konzentrationen vor, die Prüfwerte sind jedoch eingehalten. Prüfwertüberschreitungen sind aber nicht auszuschließen bzw. sind zu erwarten, wenn sich die Expositionsbedingungen wesentlich verändern würden, beispielsweise kann durch Entsiegelung eintretendes Niederschlagswasser Schadstoffe lösen (Wirkungspfad Boden – Grundwasser) oder durch Entfernen einer Abdeckung können Schadstoffe über den Direktpfad durch Menschen aufgenommen werden (Wirkungspfad Boden – Mensch). Jegliche Änderungen auf dem Grundstück (z.B. Entsiegelungen), die zu einer Änderung der Exposition führen können, sind daher gutachterlich zu begleiten und im Vorfeld mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich Wasser und Boden) abzustimmen.



C4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist. Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen. Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Breisach, 25.06.2024...

Oliver Rein
Bürgermeister



Planverfasser:
Lauf, 13.11.2023, Jä/Ro-don



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

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes unter Beachtung des vorgeschriebenen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach a. Rh. übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 25.07.2024

Oliver Rein, Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 10 BauGB entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Breisach a. Rh. durch Einrücken in den Stadtanzeiger am 31.07.2024 Breisach am Rhein,

Oliver Rein, Bürgermeister



C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen. Es sei darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Photovoltaikanlagen einer Dachbegrünung nicht entgegensteht.

C6 Hitzevorsorge im Rahmen der Klimawandelanpassung

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

C7 Artenschutz

Im Zuge jeglicher Baumaßnahmen sind durch den Antragsteller eigenverantwortlich mögliche artenschutzrechtliche Fragen zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

C8 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers von Neubauten ist eine Versickerung der Einleitung in die Regenwasserkanalisation zu bevorzugen.

Der Maximalwert für den zu erwartenden Grundwasserhöchststand liegt bei 188,3 m + NN (HHW). Unterirdische Bauteile (bspw. Keller) die tiefer als die maximalen Grundwasserstände (HHW) liegen, sind auftriebssicher und wasserdicht auszuführen.

C9 Starkregen/Hochwasserschutz

In Teilen des Baugebiets kann es infolge von Starkregenereignissen zu Überflutungen und hohen Wasserständen kommen. Es wird empfohlen, Maßnahmen zum Objektschutz und eine hochwasserangepasste Bauweise durchzuführen (z.B. Schutz bei Lichtschächten, Türen, Errichtung wasserdichter Keller etc.). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

C10 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht