

Stand: 01.03.2021  
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 2



*Brücke  
zu Europa*

## Stadt Breisach Breisgau-Hochschwarzwald

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Unter Barz, 4. Änderung und 1. Erweiterung“

## Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

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

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Sondergebiet (SO – Winzerkeller)

##### A1.1.1 Zulässig sind

- Betriebe und Gebäude, die im Zusammenhang mit der Weinwirtschaft stehen
- Lagerhäuser, Lagerplätze, Lagerhallen u. ä.
- Gebäude, die für den betrieblichen Ablauf der Weinproduktion notwendig sind (z.B. Technikräume, etc.)

#### A1.2 Sondergebiet (SO – Hundebetreuung)

##### A1.2.1 Zulässig sind

- Ein Wohnhaus mit einer Betriebsleiterwohnung
- Stallungen bzw. Gehege für Hunde
- Gebäude oder Anlagen, die für den geordneten betrieblichen Ablauf einer Hundebetreuung und für deren Absicherung nach außen notwendig sind (z. B. technische Anlagen wie vor allem Zaunanlagen und Lagerstätten zur Aufbewahrung von Futter und weiteren Ausrüstungen für die Haltung der Tiere)

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### A2.3 Grundfläche (Gr)

Die Grundfläche für die Sondergebiet (SO – Hundebetreuung) beträgt 300 m<sup>2</sup>.

#### **A2.4**      **Höhe baulicher Anlagen**

- A2.4.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).
- A2.4.2 Als maximal mögliche Höhe für die Gebäude wird für den Bereich des Sondergebietes Winzerkeller eine maximale Höhe über Normal – Null festgelegt. Diese beträgt hier maximal 205 m.
- A2.4.3 Im Bereich des Sondergebietes Hundebetreuung ist der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, senkrecht gemessen in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.
- A2.4.4 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

#### **A3**            **Bauweise**

- A3.1 Festgesetzt wird im Sondergebiet (SO - Winzerkeller) eine abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.
- A3.2 Festgesetzt wird im Sondergebiet (SO - Hundebetreuung) eine offene Bauweise (o).

#### **A4**            **Überbaubare Grundstücksflächen**

- A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- A4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **A5**            **Verkehrsflächen**

- A5.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

#### **A6**            **Führung von Versorgungsleitungen**

- A6.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

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

- A7.1 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind und gewährleistet ist, dass keine schädlichen Eintragungen ins Erdreich erfolgen können.
- A7.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als wasserdurchlässiger Aufbau zulässig.

*Hinweis:*

*Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.*

- A7.3 Um die beiden Brunnenstandorte (Schluckbrunnen und Tiefbrunnen II) ist im Nahbereich die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen untersagt. Dies ist im zeichnerischen Teil durch Planeintrag festgeschrieben und dargestellt.
- A7.4 Für den Natur- und Artenschutz werden Flächen für vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung festgesetzt und sind entsprechend auszuführen (siehe Planeintrag CEF 1 und CEF 2).  
Die Ausgestaltung der Maßnahmen **CEF1** (Ersatzlebensräume für Eidechsen entlang der nördlichen und östlichen Grenze) und **CEF2** (kiesiges Substrat für Heuschrecken an der südlichen Grenze) werden unter Ziffer 6.9.2 in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben und können dort eingesehen werden.  
Außerdem sind die in Punkt 6.9.2 der Begründung und im artenschutzrechtlichen Gutachten beschriebenen Vergrümnungsmaßnahmen und die naturschutzfachliche Baubegleitung durchzuführen.
- A7.5 Zur Straßenbeleuchtung sind aufgrund von Belangen des Umweltschutzes UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).  
Die Außenbeleuchtung ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne oder mit nur geringem UV-Anteil mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, eine gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten und die Abschirmung von Streulicht.
- A8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- A8.1 Der vorhandene Gehölzzug ist zu erhalten und vor Eingriffen aller Art zu schützen (siehe Planeintrag).
- A8.2 Bei etwaigen, unvermeidbaren Eingriffen in den naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand an der Nord- und Ostseite des Plangebietes, sind entsprechende Ersatzpflanzungen mit gebietsheimischem Pflanzmaterial zu erfolgen.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

- B1.1.1 Im Sondergebiet (SO – Winzerkeller) ist eine Dachneigungen von 0 bis 30 Grad zulässig.  
Im Sondergebiet (SO – Hundebetreuung) ist eine Dachneigungen von 0 bis 45 Grad zulässig.
- B1.1.2 Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

#### B1.2 Außenwände

Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

### B2 Anlagen zur Entwässerung und zur Versickerung von Oberflächenwasser

#### B2.1 SO Winzerkeller

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude im Bereich des Winzerkellers ist in das neu geplante Versickerungsbecken III im Norden des Gebiets einzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen.

Dieses Versickerungsbecken ist stets nach dem neuesten Stand der Technik zu betreiben und so zu unterhalten, dass dort eine konfliktlose Versickerung jederzeit möglich ist.

## B2.2      SO Hundebetreuung

Das anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser ist der bereits bestehenden vollbiologischen Kleinkläranlage im Gebiet der Hundebetreuung zuzuführen und dort aufzubereiten. Die Verlängerung der Betriebserlaubnis dieser vollbiologischen Kleinkläranlage unterliegt einer späteren Einzelfallprüfung.

Falls keine Verlängerung der Betriebserlaubnis der vollbiologischen Kleinkläranlage durch eine Einzelfallprüfung in Aussicht gestellt werden kann, ist das Gebiet der Hundebetreuung an die Entsorgungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanäle) des Winzerkellers anzuschließen.

## 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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **C2 Bodenschutz/Altlasten**

- C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
- C2.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

### **C3 Grundwasserschutz**

- C3.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Wasserbehörde, unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- C3.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Wasserbehörde, Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

### **C4 Baugrunduntersuchung**

- C4.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden Kennwerten,

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.

## **C5 Kampfmittel**

- C5.1 Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multi-temporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen. Die dafür benötigten Formulare können unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang.

## **C6 Schienenanlagen der Deutschen Bahn**

- C6.1
- 1) Das Plangebiet ist direkt betroffen von den Immissionen durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn. Die Immissionen der angrenzenden Bahntrasse belaufen sich auf über 75 dB (A) (Tag-Abend-Nacht (LDEN)).
  - 2) Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu weiteren Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.
  - 3) Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.
  - 4) Alle Neuanspflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
  - 5) Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss (Oberleitung werden derzeit errichtet, Bauende 2020).
  - 6) Das anfallende Abwasser und Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten und darf nicht auf das Bahngelände gelangen.
  - 7) Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger auf eigene Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
  - 8) Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.
  - 9) Die Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Es darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen.

- 10) Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- 11) Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.  
Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzen sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.  
Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.  
Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:  
Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, CR.R O4-S W(E)  
Gutschstraße 6  
76137 Karlsruhe"

## C7 Artenschutz

- C7.1 Im Sinne des Artenschutzes wird empfohlen an den neu errichteten Hallen und Gebäude entsprechende Einrichtungen für gebäudebrütende Arten und oder Fledermäuse anzubringen. Hier könnten Nistkästen oder Spaltenquartiere installiert werden.

## C8 Bauzeitenregelung

- C8.1 Es ist strengstens darauf zu achten, dass Baumaßnahmen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Breisach, 27.4.2021

Oliver Rein  
Bürgermeister



Lauf, 01.03.2021 Kr/Jä/Ro-kös

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

### 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 03.05.2021

Oliver Rein, Bürgermeister



Seite 9 von 9

### 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 06.05.2021 Breisach am Rhein.

Oliver Rein, Bürgermeister



