

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 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 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

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

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Breisacher Sortimentsliste im Anhang
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Eigenständige Werbeanlagen (Fremdwerbung)

1.1.2 Vertikale Nutzungsgliederung (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Wohnungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, Untergeschoss und Kellerräumen ist damit ausgeschlossen.

Hinweis Die Wohnnutzung ist nur zulässig, soweit diese den betrieblichen und rechtlichen Erfordernissen entspricht (Betriebsleiterwohnung). Die Prüfung erfolgt im Einzelfall durch die zuständige Baurechtsbehörde.

1.1.3 Abweichend von Ziffer 1.1.1 sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Breisacher Sortimentsliste im Anhang zulässig, wenn deren Fläche nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche beträgt.

1.1.4 Abweichend von Ziffer 1.1.1 sind Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren zentrenrelevanter Sortimente gemäß Breisacher Sortimentsliste im Anhang an Endverbraucher zulässig (sog. Handwerkerprivileg), wenn

- sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind,

- es sich um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte handelt und
- die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche

- nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und
- gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

1.1.5

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) noch nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) überschreiten.

Die Teilflächen sind planzeichnerisch dargestellt.

Tabelle Emissionskontingente L_{EK}

Teilflächen	Bezugsgröße (gerundet) m ²	Emissionskontingente L_{EK} dB(A)/m ²	
		tags	nachts
TF 1	2.411	70	55
TF 2	2.372	65	51
TF 3	2.876	65	50
TF 4	2.902	68	55

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle Zusatzkontingente für den jeweiligen Sektor

Sektor	Winkel ^{**})		$EK_{zus,T}$ ^{*)} dB(A)	$EK_{zus,N}$ ^{*)} dB(A)
	Anfang °	Ende°		
A	> 355	32	0	0
B	> 32	338	3	3
C	> 338	355	1	1

^{*)} $EK_{zus,T}$: Zusatzemissionskontingent tags; $EK_{zus,N}$: Zusatzemissionskontingent nachts

^{**}) ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ ZU ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{i,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

Hinweis Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der Kontingente zu führen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ) und
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen mitzurechnen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 darf bis zu einer GRZ von 0,8 ausgenutzt werden (§ 17 BauNVO), wenn der Überschreibungsbetrag ausgeglichen wird entweder

- durch eine extensive Dachbegrünung in gleicher Flächengröße mit einem Substrataufbau von ca. 15 cm. Die Dachfläche ist mit einer Gräser- Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen oder
- mit einer Fassadenbegrünung in gleicher Flächengröße mit geeigneten, raschwüchsigen Kletterpflanzen. Pro 10m² Überschreitungsfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Zu verwenden sind insbesondere folgende Kletterpflanzen mit Qualitäts- und Größenmerkmal Sol. Höhe 100 – 150 cm:
 - Hedera in Arten (Efeu)
 - Lonicera in Arten (Geißblatt)
 - Parthenocissus in Arten (Wilder Wein)
 - Polygonum in Arten (Knöterich)

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Daches (obere Dachbegrenzungskante) und der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

1.2.3 Technische Aufbauten wie z.B. Aufzugtürme, Kamine und Lüftungsanlagen sind auf einer Fläche von 10% der überbaubaren Fläche – vertikal gemessen – bis zu 2,0 m über der tatsächlichen Gebäudehöhe zulässig.

1.2.4 Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf der gesamten Dachfläche und bis zu maximal 1,5 m über der tatsächlichen Gebäudehöhe zulässig.

Hinweis siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.1.3

- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten, dürfen die Baugrenzen überschreiten.
- 1.5 KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.5.1 Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6 Anschluss an die Verkehrsflächen** (§§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)
Private Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Erschließungsstraße zugefahren werden.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.
- 1.7.2 Technisch erforderliche Nebenanlagen der öffentlichen Versorgung, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Die Oberflächenabflüsse sind dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerung erfolgt in Mulden über eine 30 cm starke belebte Oberbodenschicht oder in Schächten/ Rinnen über ein entsprechendes Substrat. Unterhalb einer 0,2 m bis 0,3 m starken Oberbodenschicht stehen die Rheinkiese an. Der Durchlässigkeitsbeiwert beträgt $1,0 \times 10^{-5}$ m/s (geotechnisches Gutachten Ingenieurgruppe Geotechnik, 17.12.2018).
- In Abhängigkeit der gewählten Versickerungsart sind folgende Vorgaben zu beachten:
- Versickerung in Mulden über eine 30 cm starke belebte Oberbodenschicht ($k_f = 1,0 \times 10^{-5}$ m/s)
Die erforderliche Sickerfläche beträgt $12,2 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener, undurchlässiger Fläche. Die erforderliche Tiefe beträgt 0,5 m.
 - Versickerung in Schächten/ Rinnen über ein entsprechendes Substrat ($k_f = 9,0 \times 10^{-4}$ m/s)
Aufgrund des höheren Durchlässigkeitsbeiwerts des Substrats ergibt sich die erforderliche Sickerfläche zu $2,7 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener, undurchlässiger Fläche. Die erforderliche Tiefe beträgt 0,6 m. Der Durchlässigkeitsbeiwert des Kieses im tieferen Untergrund ist ebenfalls mit $1,0 \times 10^{-5}$ m/s anzunehmen. Aus

diesem Grund werden Rigolen erforderlich. Die erforderliche Sickerfläche der Rigolen beträgt 5,8 m²/ 100 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche. Durch die Rigolen ist ein Speichervolumen von 4,6 m³/ 100 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche bereitzustellen.

- 1.8.2 Stellplatzflächen für PKW sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.8.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und / oder Fassaden sind im Bebauungsplanangebot nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.8.4 Gebäudeteile sind bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes (HHW) von 193,92 m + NN dicht gegen drückendes Wasser („weiße Wanne“) auszubilden.
- 1.8.5 Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche 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, eine gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten und die Abschirmung von Streulicht.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

Auf den Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

1.10 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.10.1 Entlang der Kreisstraßen (K 4931 und K 4932) sind insgesamt 24 mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, entsprechend Planeintrag zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwenden sind insbesondere folgende Bäume:

- Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Eiche)
- Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche)
- Tilia cordata in Sorten (Linde)

- 1.10.2 Neben der Pflanzung der Bäume ist der Boden der Verkehrsgrünflächen als Rasenflächen mit Kräutern anzulegen und zu erhalten. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Saat- oder Druschgut der Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben“ zu verwenden.

- 1.10.3 Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zu verwenden sind insbesondere folgende Bäume:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)

- *Betula pendula* (Hängebirke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)
- *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' (Säulenhainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Malus communis* (Wildapfel)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Pyrus communis* (Wildbirne)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)
- *Tilia cordata* in Sorten (Linde)
- *Tilia platyphyllos* in Sorten (Sommerlinde)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 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 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

Hauptdächer sind mit einer rot bis rotbraunen, braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung auszuführen. Alternativ kann das Dach begrünt werden.

2.1.2 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten (z.B. Aufzugschächte, Lüftungschächte etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen.

2.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen sind um das gleiche Maß von der Außenwand einzurücken, um die die Anlage die Attika (bei Flachdächern) bzw. die Dacheindeckung (bei geneigten Dächern) überragt.

Die Höhe der Aufständering darf 1,50 m nicht überschreiten.

Die Anlagen sind reflektionsarm und somit blendfrei auszuführen.

2.1.4 Wellfaserzement und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

2.1.5 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.2 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im gesamten Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe – vertikal gemessen – von maximal 0,30 m über der jeweiligen Gehwegoberkante nicht überschreiten.

2.3 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.4.1 Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), bis zu einer Höhe von 6,0 m – gemessen von der Gehwegoberkante – und einer Breite von 1,0 m zulässig.

2.4.2 Je Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3,0 m - gemessen von der Gehwegoberkante – und einer Breite von 1,0 m zulässig.

2.4.3 Fassadengebundene Werbeanlagen sind je Fassadenseite nur bis zu 7,0 m² Ansichtfläche, jedoch nicht mehr als 5 % der Fassadenfläche, sowie bis zur tatsächlichen Traufhöhe zulässig.

2.4.4 Nicht zulässig sind

- schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbung mit fluoreszierenden Farben und
- bewegliche Schrift- oder Bildwerbung.

2.4.5 Werbeanlagen sind so anzubringen oder aufzustellen, dass die Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern nicht behindert werden. Die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen darf durch die Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht leuchten und nicht beleuchtet werden.

2.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet nicht zugelassen. Das neue Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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

2.6.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig wenn sie

- straßenrechtlich zulässig und kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen,
- eine Höhe von 2,0 m gemessen ab der jeweiligen Straßen- bzw. Gehwegoberkante nicht überschreiten und
- straßenseitig vollständig flächig eingegrünt sind.

2.6.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.7 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.7.1 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.

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

2.7.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

3 HINWEISE

3.1 Anpflanzungen

3.1.1 Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

3.1.2 Für Anpflanzungen entlang der Kreisstraßen gilt:

- Bei Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße ist das Lichtraumprofil zu beachten.
- In Bereichen, wo verkehrsrechtlich eine Geschwindigkeit von mehr als 50 km/h erlaubt ist, muss zwischen Bäumen und Fahrbahnrand ein Abstand von mind. 7,5 m eingehalten werden.
- Bei Neupflanzung von Bäumen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) zu beachten.

3.2 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.

3.3 Geotechnik

Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen wurde ein geotechnisches Gutachten mit Aussagen zum Baugrund, zur Versickerungsfähigkeit, zum Hochbau und zur Verwendung von Aushubmaterial in Auftrag gegeben (Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, 17.12.2018).

Die für die Abwägung des Bebauungsplans maßgeblichen Inhalte werden an anderer Stelle aufgegriffen. Im Übrigen wird auf die detaillierten Aussagen des Gutachtens verwiesen, welches den Satzungsunterlagen beigefügt ist.

3.4 Altlasten

Im Zuge der Untersuchung durch die Ingenieurgruppe Geotechnik (Kirchzarten, 17.12.2018) wurde altlastenrelevantes Material festgestellt.

Im Bereich der bestehenden Schwarzdecken werden bestimmte Bereiche mit Z1.1 und mit > Z2 nach VwV Boden eingestuft. Da Material mit der Zuordnungsstufe >Z2 auftritt, wird eine gutachterliche Betreuung der Baumaßnahme im Gutachten ausdrücklich empfohlen.

Die Untersuchung der Homogenbereiche Boden ergab Schadstoffbelastungen in der Größenordnung von Z1.2. Bei der Weiterverwendung der ausgehobenen Erdstoffe sind die Ergebnisse der orientierenden Schadstoffuntersuchung (siehe Anhang A im geotechnischen Bericht) wie folgt zu berücksichtigen:

Verwertung von Boden auf dem Baugrundstück

- Solange umweltrechtlich unbedenkliches Bodenmaterial auf der Baustelle verbleibt, ist es nicht als Abfall einzustufen. Solches Material ist vorrangig, auch zur Vermeidung erhöhter Verwertungskosten, auf der Baustelle zu verwerten.
- Bei einer Verwendung innerhalb des Plangebietes sollte grundsätzlich geprüft werden, ob aus umweltrechtlicher Sicht Beeinträchtigungen vorliegen.

- Hilfsweise können die im Rahmen dieser Untersuchung vorgenommenen Einstufungen nach Abfallrecht im Hinblick auf die Verwendung von Bodenmaterial auf der Baustelle wie folgt interpretiert werden: das Material bis zur Zuordnungs-kategorie Z1.2 (Probe 6) kann auf der Baustelle in Vergleichslage wieder verwendet werden. Der Mindestabstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasser (HHW) sollte dabei eingehalten werden.

Verwertung von Boden außerhalb des Baugrundstücks

- Bodenmaterial, das aus planerischer Sicht nicht mehr benötigt wird und vom Baugrundstück abgefahren werden muss, ist als Abfall einzustufen.
- Aushub der Klassifikation Z1.2 kann in einem technischen Bauwerk, ggf. auch im offenen Einbau verwendet werden (Probe 6). Die Vorgaben der VwV Boden und des BBodSchG sind dabei zu berücksichtigen (bspw. muss im offenen Einbau eine mindestens 2m mächtige bindige Deckschicht zum Grundwasser hin vorhanden sein).
- Hinweis: Vor einer Verwertung des Materials außerhalb des Baugrundstückes sollten noch die Schwermetallgehalte untersucht werden, da der Standort sich im „Belastungsgebiet historischer Bergbau“ befindet.

3.5 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 Baugebiets, 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 Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für 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 2 m

hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt.

Bei einem Gewerbegebiet mit einer GFZ von 2,4 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.8 Hochwasserschutz /Grundwasser

3.8.1 Hochwasserrückhalteraum

Das Plangebiet liegt im Auswirkungsbereich des am 24.08.2006 vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald wasserrechtlich planfestgestellten Hochwasserrückhalteraums Kulturwehr Breisach, der vom Land Baden-Württemberg gebaut und betrieben wird.

3.8.2 Geschützter Bereich und HQextrem

Das Plangebiet ist zukünftig vermutlich als so genanntes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Abs. 1 WHG anzusehen.

Zudem liegt der Bereich innerhalb des HQextrem.

Im Detail sind die weiteren Schritte einer HQ Extrem Vorsorge auf den Privatgrundstücken vom Eigentümer sicherzustellen. Hierzu wird auf die Empfehlungen zum Hochwasser angepasstem Bauen (Hochwasserschutzfibel veröffentlicht vom Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat, Titel: Objektschutz und bauliche Vorsorge) verwiesen.

3.8.3 Grundwasserstände

Das geotechnische Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik (Kirchzarten, 17.12.2018) stellt fest, dass im Untersuchungsbereich ein zusammenhängender

Grundwasserspiegel (GWS) ausgebildet ist, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen Rheinkiese sind. In der künstlichen Auffüllung und der bindigen Decklage können zudem Schichtwässer vorhanden sein. Nach dem Grundwassergleichenplan für den Raum Colmar - Freiburg (Hrsg. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 1999) strömt das Grundwasser etwa in nordwestlicher Richtung mit einem Gefälle von rund 0,8 % mit einem Flurabstand von ca. 6 m bei MW - Verhältnissen.

Gemäß Regierungspräsidium liegen folgende Grundwasserstände vor:

Historische Grundwasserstandmessungen

Der höchste bekannte Grundwasserstand im unmittelbaren Bereich des Vorhabens liegt gemäß Auswertung des nächstgelegenen Grundwasserpegels (14/020-6) bei ca. 193,92 m + NN

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Messung der Grundwasserstände i. d. R. nicht durchlaufend erfolgt und das Maximum infolge extremer meteorologischer Ereignisse auch höher liegen kann. Die vorhandene Ganglinie der Grundwassermessstelle beschränkt sich auf den Zeitraum 1995-2018.

Grundwassermaximalwerte im Istzustand (V8erw)

Auf Grundlage des mehrdimensionalen Grundwassermodells wurde für das Planungsgebiet beim heutigen Istzustand bei einem 200-jährlichen Rheinhochwasser mit zeitgleichem Niederschlagsereignissen wie im Mai 1983 ein maximaler Grundwasserstand von ca. 193,63 m + NN ermittelt.

Grundwassermaximalwerte im Planungszustand (V22erw)

Beim planfestgestellten Betrieb des künftigen Rückhalteraumes stellen sich nach Modellberechnungen maximale Grundwasserstände von ca. 193,68 m + NN ein.

Es wird empfohlen im weiteren Verfahren den Maximalwert von **193,92 m + NN** für den zu erwartenden Grundwasserhöchststand (HHW) anzugeben.

Das Regierungspräsidium Freiburg zudem weist darauf hin, dass alle Schäden an den baulichen Anlagen und jede Art von Betriebs- bzw. Produktionsausfall, die in Verbindung mit dem Bau und dem Betrieb des Rückhalteraumes Kulturwehres Breisach auftreten, nicht gegenüber dem Land Baden-Württemberg geltend gemacht werden können, soweit diese darauf beruhen, dass der angegebene Grundwasserhöchststand nicht angemessen berücksichtigt wurde. Gleiches gilt für sonstige Schäden, soweit die Auswirkungen des Baus und Betriebs des Rückhalteraumes im Rahmen des planfestgestellten Baus und Betriebs abschließend nicht berücksichtigt wurden.

3.9 Archäologie

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan.

Stadt Breisach am Rhein, den 26.01.2021



Oliver Rein, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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



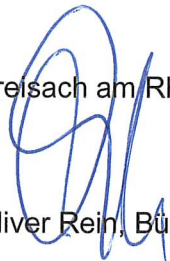
Breisach am Rhein, den 12.07.2021

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 15.07.2021



Breisach am Rhein, den 15.07.2021

Oliver Rein, Bürgermeister



3.10 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich entlang der K4932 Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach unternehmerischen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau durch die Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet, dass die Telekom bei bereits bestehender oder geplanter Infrastruktur eines alternativen Anbieters nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.

Eine endgültige Entscheidung, ob das Plangebiet von der Telekom versorgt wird, steht derzeit noch aus.

Die Deutsche Telekom verweist in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.11 Vertikale Anordnung von Stellplatz- und Lagerflächen

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effektive Flächennutzung anzustreben. Um dem Freiflächenverbrauch entgegenzuwirken wird eine flächeneffiziente vertikale Anordnung von Nutzungen, insbesondere von Stellplätzen und Lagerflächen angeregt.

Anhang 1

Breisacher Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk¹ - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken - Spielwaren und Bastelartikel - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Wolle, sonstige Textilien - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Fahrräder - Schnittblumen - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. a. - Musikalienhandel - optische und feinmechanische Erzeugnisse 	<ul style="list-style-type: none"> - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Möbel/ Kücheneinrichtungen/ Büromöbel - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf - Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf - Elektrowaren - Heimcomputer, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen - Campingartikel - Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse - Kfz/Motorräder/Mopeds, Kfz-Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör - Sportgroßgeräte, Fahrräder u. ä. - Antennen / Satellitenanlagen
<p>¹ Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben. Quelle: GMA-Empfehlungen vor dem Hintergrund der Standortanalyse Breisach</p>	

