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)
- 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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

1.1.2 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.

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.

- 1.1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen
- dem Gewerbebetrieb zugeordnet,
 - ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und
 - in ein Betriebsgebäude des Gewerbebetriebs baulich integriert sein.

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

Die Teilflächen sind planzeichnerisch dargestellt.

Tabelle Emissionskontingente LEK

Teilflächen	Bezugsgröße (gerundet) m ²	Emissionskontingente LEK dB(A)/m ²	
		tags	nachts
TF 1	1.896	69	55
TF 2	2.844	66	52
TF 3	2.268	66	52
TF 4	1.413	66	52
TF 5	1.115	68	54
TF 6	1.479	68	54

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK 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	40	0	0
B	> 40	355	3	2

^{*)} 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 $LE_{k,i}$ durch $LE_{k,i} + LE_{k,zus,k}$ 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.

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.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Daches (obere Dachbegrenzungskante) und der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / äußere Dachhaut und der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes.

Die durch zulässige Gauben (siehe hierzu 2.1.2) entstehende Traufen gelten nicht als Traufe im Sinne dieser Festsetzung.

1.2.2 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.

1.2.3 Aufgeständerte Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche bis zu max. 1,5 m Höhe zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise (o).

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, Eingangsüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen.

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

1.5.1 Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind außerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen zulässig.

1.5.2 Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

- 1.6.2 Technisch erforderliche Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen zulässig.
- 1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
Im gesamten Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe – vertikal gemessen – von maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Stellplatzflächen für PKW sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und / oder Fassaden sind im Bebauungsplangebiet 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.
- 1.8.3 [Wird zur Offenlage ergänzt]
- 1.9 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
[Wird zur Offenlage ergänzt]

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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

Hauptdächer von 0° bis 5° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Untergeordnete Dächer wie Eingangsüberdachungen sind auch ohne Begrünung zulässig.

Hauptdächer mit einer Neigung mit mehr als 5° sind mit einer rotbraunen bis braunen oder grauen Eindeckung auszuführen oder extensiv zu begrünen.

2.1.2 Dachgauben sind nur bei Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäuden ab einer Dachneigung von 20° zulässig.

Diese sind bis zu 2/3 der Länge der zugehörigen Dachlänge zulässig. Die Länge der Gauben wird gemessen an der jeweiligen Außenkante der Gaube.

2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe, und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden

Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° auszubilden.

Flachdächer von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

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 nur zulässig

- bis zu einer maximalen Fläche von 6 m² und
- bis zur tatsächlichen Traufhöhe.

2.4.2 Fassadengebundene Werbeanlagen sind nur zulässig

- bis zu 25 % der Fassadenfläche, maximal jedoch bis zu einer Fläche von jeweils 10,5 m² und
- bis zur tatsächlichen Traufhöhe.

2.4.3 Nicht zulässig sind

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

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

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

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

2.6.1 Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen – soweit straßenrechtlich zulässig und sofern sie kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen – eine Höhe von 2,0 m gemessen ab der jeweiligen Straßen- bzw. Gehwegoberkante nicht überschreiten.

2.6.2 Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt auszuführen:

- Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen;
- In die Heckenpflanzung kann ein Drahtgeflecht oder Maschendrahtzaun eingezogen werden.

2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

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 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.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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.

3.5 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.

Stadt Breisach am Rhein, den

fsp.stadtplanung

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

Oliver Rein, Bürgermeister

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.

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 am Rhein, den

Breisach am Rhein, den

Oliver Rein, Bürgermeister

Oliver Rein, Bürgermeister

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>	