

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

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Dies sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (einschließlich Ferienwohnungen),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hiervon ausgenommen sind Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, die dort ausnahmsweise zugelassen werden können.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen
- Zahl der Vollgeschosse

- 1.3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.3.1 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Traufhöhe durch die Traufe bei Pultdächern bzw. die Dachbegrenzungskante bei Flachdächern zurückspringender (Attika-)Geschosse um bis zu 3,0 m überschritten werden. Der Rücksprung muss dabei mindestens 2,5 m an einer der beiden längeren und mindestens 0,5 m an den übrigen Gebäudeseiten betragen. Die Zulässigkeit von Vollgeschossen bleibt hier unberührt.
- 1.3.3 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Achsverlauf bzw. der geplante Gehweg entlang der K 4931 an der Mitte des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte).
- Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der die verkehrliche Haupteinschließung erfolgt.
- Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Firsthöhe).
- Die geplanten Höhen der Straße im Achsverlauf sowie die bestehenden Höhen der Verkehrsflächen, von der eine Erschließung erfolgen kann, sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)
- Die maximale bzw. zwingende Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.6.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.
- 1.6.3 Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind.
- Hinweis: Die gesetzlichen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.
- 1.6.4 Bei nach Süden ausgerichteten Baugrenzen sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnräumliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2,0 m zulässig.
- 1.7 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie für Baufenster, in denen eine Doppelhausbebauung möglich ist planzeichnerisch festgesetzt (Firstrichtung).

- 1.8 Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
- 1.8.1 Im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht sind offene KFZ-Stellplätze und Carports eingeschränkt zulässig.  
Maßgebend ist die Erschließungsstraße, von der die verkehrliche Haupteerschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind je Baugrundstück zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baufensterflucht maximal insgesamt zwei Stellplätze als offene Kfz-Stellplätze oder Carports zulässig.
- 1.8.3 Carports und überdachte Fahrradstellplätze müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.8.4 Mit oberirdischen KFZ-Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- 1.8.5 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.  
Sie dürfen maximal 0,80 m über die zugehörige Erschließungsstraße herausragen.
- 1.8.6 Carports werden definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.9 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.9.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m<sup>3</sup> zulässig.
- 1.9.2 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 5° auf 3,0 m und bei geneigten Dächern auf 4,0 m begrenzt.  
Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und die obere Dachbegrenzungskante.
- 1.9.3 Mit Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.  
Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude für Müll (auch in Kombination mit überdachten Fahrradstellplätzen) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Diese müssen lediglich einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.10 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.11 Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)
- 1.11.1 Die planzeichnerisch dargestellten **Sichtfelder** zur K4931 müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

- 1.11.2 Die planzeichnerisch festgesetzten **Freihaltezone**n im Bereich der Wendeanlagen sind von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.
- 1.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.12.1 Der Regenwasserabfluss von den Privatgrundstücken ist auf 0,15 l/s und 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, undurchlässiger Fläche zu begrenzen. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 2,6 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, undurchlässiger Fläche.
- 1.12.2 Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Steinpflaster im Sandbett) auszuführen.
- Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden müssen bzw. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie Flächen, die regelmäßig mit Fahrzeugen mit mehr als 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht (z.B. Müllfahrzeug) überfahren werden.
- Durch geeignete Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen ins Grundwasser stattfindet.
- 1.12.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel).
- Hinweis: 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 mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, eine maßvolle, gleichmäßige und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht sowie ein zeitlich bedarfsorientiertes bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen.
- 1.12.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind durch Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechte gemäß Planeintrag zu belasten.
- Auf den Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.
- 1.14 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- 1.14.1 Auf der planzeichnerisch dargestellten Fläche F1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2 m breite Hecke zu entwickeln und zu erhalten. Nördlich der Hecke vorgelagert ist ein mindestens 1,50 m breiter Grasweg zu entwickeln und dauerhaft im Kurzrasenzustand zu erhalten.
- Die Hecke muss eine gleichmäßig geschlossene Struktur aufweisen und Lückenbildungen sind zu vermeiden.

Zu verwenden sind folgende Arten:

**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus minor	Feld-Ulme

**Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Qualität**

Bäume: mind. v. Heister, 125 – 150 cm

Sträucher: mind. 2 x v., 60 – 100 cm

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

- 1.14.2 Gemäß der Planzeichnung sind auf den privaten Grundstücken entlang der K4931 sowie in der südlichen Stichstraße mittelkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Zu verwenden ist

- entlang der Kreisstraße K4931 die Art *Ostrya carpinifolia* (Europäische Hopfenbuche) und
- im Bereich der Stichstraßen die Art *Acer campestre* (Feld-Ahorn), Sorte 'Elsrijk'.

Qualität: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 bis 18 cm

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können zugelassen werden.

Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle ein gleichartiger Baum nachzupflanzen.

- 1.14.3 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit je einem hochstämmigen Laubbaum (1. oder 2. Ordnung, Stammumfang 16 – 18 cm) zu bepflanzen. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzgebote sind hierbei anrechenbar.

Es werden folgende Arten empfohlen:

<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Hainbuche 'Frans Fontaine'
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paulii'	Echter Rotdorn 'Paulii'
<i>Crataegus prunifolia</i> 'Splendens'	Pflaumenblättriger Weißdorn 'Splendens'
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Malus domestica</i> -Sorten	Regionaltypische Apfelsorten
<i>Prunus avium</i> -Sorten	Regionaltypische Süßkirschensorten
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne 'Chanticleer'
<i>Pyrus communis</i> -Sorten	Regionaltypische Birnensorten
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadtlinde 'Greenspire'
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche

1.14.4 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Hinweis: Die Stadt Breisach kann den Eigentümer **gemäß § 178 BauGB** durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

#### 1.15 **Pflanzerhalt** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Auf der planzeichnerisch dargestellten Fläche F2 ist die bestehende Gehölzstruktur dauerhaft zu sichern. Partielles auf-den-Stock-setzen der Gehölze und Gehölznachpflanzungen ist erlaubt. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln innerhalb der Fläche ist nicht erlaubt.

#### 1.16 **Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

##### 1.16.1 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [2]) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausz. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in **Anlage 3.1 bis 3.4** und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in **Anlage 3.5 bis 3.8** des beigefügten Schallgutachtens dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel aus-

zugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

#### 1.16.2 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 1.16.1 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die von der Festsetzung betroffenen Bereiche mit Beurteilungspegeln in der Nacht von mehr als 49 dB(A) können **Anlage 5** des beigefügten Schallgutachtens entnommen werden.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

## **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 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 werden zulässige Dachformen und -neigungen für die Dächer der Hauptgebäude in der Planzeichnung festgesetzt (Nutzungsschablone).

Die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch mit anderen Dachformen und flacheren Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm zu begrünen.

2.1.3 Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich matte Dacheindeckungen in den Farbtönen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.

2.1.4 Dachflächen von Doppelhäusern müssen jeweils die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen, wobei eine Abweichung von max. 5° zulässig ist.

Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für die betroffenen Doppelhaushälften die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 40°.

2.1.5 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 Dachziegel von maximal 20 cm zu installieren.

### **2.2 Dachaufbauten und –einschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.2.1 Dachgauben sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4

- bei 1-geschossiger Bauweise (1 + Dach) bis zu einer Breite von 2/3 und
- bei 2-geschossiger Bauweise (2 + Dach) bis zu einer Breite von 1/2

der jeweils zugehörigen Wandfläche zulässig.

Dachgauben im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind grundsätzlich

- bis zu einer Breite von 2/3 der jeweils zugehörigen Wandfläche zulässig.

2.2.2 Dachgauben sind erst ab einer Hauptdachneigung von 35° zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

- 2.2.3 Die Breite der Dacheinschnitte darf insgesamt  $\frac{1}{3}$  der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche nicht überschreiten.
- 2.2.4 Dachaufbauten 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.
- 2.2.5 Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- 2.2.6 Übereinanderliegende Dachgauben sind nicht zulässig.
- 2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 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.
- 2.3.2 Höhenunterschiede zwischen den privaten Grundstücken sind durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 oder flacher zu überbrücken.
- Alternativ oder in Ergänzung sind Stützmauern bis maximal 0,50 m zulässig.
- 2.4 Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen, Mülltonnenplätze und Abfallplätze zusätzlich gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 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 mit Hecken zu hinterpflanzen.
- 2.5.2 Bezugspunkt ist die Straßen- bzw. Gehwegoberkante.

**2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

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

**2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind

- bei Wohnungen unter 50 qm 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit und
- bei Wohnungen über 50 qm 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit

herzustellen.

Bruchteile einer Kfz-Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Artenschutz**

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/ Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen Gebäude ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar abgerissen werden sowie Bäume ausschließlich in diesem Zeitraum gerodet werden. Sollten Gebäudeabriss oder Baumrodungen zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar abdeckt, müssen die betroffenen Gebäude und Bäume unmittelbar vor dem Abriss durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Abrissarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um eine Verletzung oder Tötung von Fledermaus-Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, sollten die bestehenden Holzstapel mit größter Vorsicht abgetragen werden.

#### **3.2 Denkmalschutz**

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.

#### **3.3 Landwirtschaftliche Emissionen**

Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) ausgehen können, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### **3.4 Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 1 und § 7 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

### 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 Aushubmaterial (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 2 m 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 Bauen im Grundwasser**

Das Bauen im Grundwasser und - soweit wie möglich auch - in dessen Schwankungsbereich ist im Interesse des Grundwasserschutzes und der Bauherren zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb grundsätzlich so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Für die Erlaubnis zum Bauen im Grundwasser ist eine Prüfung des Einzelfalles erforderlich.

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Folgende wasserrechtlichen Tatbestände könnten tangiert sein:

- Das Errichten von Gebäude im Grundwasser ist ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die dafür bestimmt oder geeignet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG)
- Bauwasserhaltungen stellen je nach Ausführung die Entnahme, das Zutage Leiten oder das Ableiten von Grundwasser dar (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 WHG)

### 3.6 Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Objektschutz wird folgendes empfohlen:

- Errichtung wasserdichter Keller (z. B. weiße Wanne) zur Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser.
- Einbaumaßnahmen zum Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz.
- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Da gem. § 37 WHG nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig sind, dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

### 3.7 Regenwassernutzungsanlagen

Die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de/servlet/PB/menu/1126068/index.html> heruntergeladen werden. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben.

### 3.8 Löschwasserversorgung

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

Bei einem Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und max. 2 bzw. 3 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/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.

### **3.9 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.

Stadt Breisach am Rhein

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Bürgermeister

Oliver Rein

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, den

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

Bürgermeister