

# **I. Textliche Festsetzungen**

## **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

## **1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

## **2 Weitere Festsetzungen**

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Carports sowie Garagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind unterirdische Garagengeschosse innerhalb der festgesetzten Fläche.

## **3 Grünfestsetzungen**

- 3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Art und Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) zu ersetzen.
- 3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an den gekennzeichneten Stellen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einheimische, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Art und Wuchsgröße und in gleicher Qualität zu ersetzen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357, ber. S. 416 )

### 1 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.

### 2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:

Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

### 3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 10,0 m.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Bodendenkmalschutz**

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (FAX: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

#### **2. Bodenschutz**

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. <sup>1</sup>

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

### **3 Natur und Landschaft**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

### **4 Gewässerschutz**

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes Keckquellen. Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind hier deshalb auch die Planziele 4.3.1 ff Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zu beachten, wonach Eingriffe in genutzte und nutzungswürdige (Grund-) Wasservorkommen zu vermeiden sind.

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

### **5 Bahnbegleitende Pflanzungen und Einfriedungen**

Alle Neuanpflanzungen 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.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

## 6 **Abfallwirtschaft**

Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger-, noch Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

Sammelplätze sind so anzulegen, dass die Fläche der Sammelplätze auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und deren Abfallbehälter einschl. Gelben Säcken abgestimmt ist. Es muß eine ausreichende Fläche zur Bewegung der Behälter einkalkuliert werden und auch Platz für eine Bereitstellung von Sperrmüll.

## 7 **Erdwärmenutzung**

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist im Planungsbereich aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie aufgrund ungünstiger geologischer und hydrologische Gegebenheiten nicht zulässig.

## 8. **Altlasten**

Der Standort ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet, es sind jedoch folgende zusätzlichen Maßnahmen planerisch und kostenmäßig zu berücksichtigen:

- Kampfmittelbegleitung
- fachtechnische Begleitung durch einen Bodengutachter inkl. Bodenanalysen zur Deklaration und Entsorgung
- Bodenentsorgung
- bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen ein potenzielles Eindringen von flüchtigen Schadstoffen aus dem Boden in Räume mit erdberührenden Bauteilen"

Nachfolgende Auflagen / Konkretisierungen wurden für das BV am 15.12.2015 durch das Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz und dem Gesundheitsamt ausgesprochen.

- Laut Immissionsrecht: Zwischenlagerung von Abfall nur am Ort des 'Anfalls' gestattet; für eine Ablagerung an anderer Stelle ist sehr wahrscheinlich eine Genehmigung erforderlich (Verweis an Herrn Haas, LRA)
- Alle vier Bodentypen, siehe Gutachten Sept. 2015, GEOsens, Typ1 bis 3 (s. Gutachten) und gewachsener Boden + lokale Verunreinigungen sind auf Haufwerk zu legen
- Die Bildung von Haufwerken á 500 m<sup>3</sup> Boden wäre für LRA in Ordnung; Qualitative / Repräsentative Mischproben auch für Z0-Material erforderlich
- Aushub ist fachgutachterlich von GEOTeam zu begleiten
- Hinsichtlich Schutzgut Mensch wg. der Leichtflüchtler ist eine Absprache mit dem Gesundheitsamt (evtl. auch mit MPA direkt) unerlässlich, möglicherweise gasdichte Bauweise erforderlich; weiße Wanne
- Hinweis: Anforderungen MPA an Reinheit der Innenraumluft deutlich höher als die Anforderungen der LUBW
- Sobald in das Grundwasser (GW) eingegriffen wird -> Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich + Aktivkohle-Filteranlage (vermutlich kostengünstiger als Vorabprüfung der Schadstoffgehalte im GW für eine Einleitung in den Mischwasserkanal)
- Eine dauerhafte Absenkung des GW ist nicht genehmigungsfähig; Ggf. weiße Wanne erforderlich
- Hinweis: genaue GW-Stände können bei den Gutachtern der Deutschen Bahn (DB) erfragt werden

- Derzeit GW-Absenkung wegen GW-Sanierung der DB auf Gelände WA1, 2  
Bobachtungsmessstellen – eine im Gelände des südlichen Baufelds und eine  
randlich gelegen
- Messstelle (GWMDU23) im Baufenster: muss unter fachgutachterlicher  
Begleitung vom Bauherr zurückgebaut werden; Rückbaudokumentation ist  
vorzulegen
- Messstelle (GWM354) im Fußweg vor Baufeld: muss gesichert werden; muss  
allzeit für Beprobung zugänglich sein
- Anforderungen an Kampfmittelbegleitung stellt das Baurechtsamt

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch müssen folgende Maßnahmen getroffen  
werden:

- Unterbindung einer möglichen Ausgasung in die künftigen Innenräume durch  
geeignete bauliche und technische Sicherungsmaßnahmen. Der Erfolg der  
Sicherungsmaßnahmen muss durch Raumluftmessungen nach Fertigstellung  
der Gebäude überprüft werden.

## **9. Geologie**

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des  
Untergrundes, ggf. auch Dolinenfüllungen, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische  
Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der  
Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen)  
sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer  
geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138  
(2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen  
Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine  
Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen  
geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.