

Drucksache G 02237

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
zum Baugebiet „Kappler Straße Nord

- 3. Teilbereich -, (Verfahrensbereich zwischen  
Schwarzwaldstraße und Furtwängler Straße)  
Plan-Nr. 3-55 b

---

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA 1 nicht zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen

WA 2 nicht zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

### 2. Maximal zu versiegelnde Flächen

Die Summe der zulässigen Grundfläche plus der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Ziffer 1 bis 3 BauNVO (Garagen und Stellplätze) nebst Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, darf maximal 60% des Baugrundstückes betragen.

### 3. Überschreitung von Baugrenzen

#### WA 1 und WA 2

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 LBO nach Süden in offener Konstruktion (Balkon u.ä.) sowie in geschlossener Konstruktion aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergarten u.ä.) ausnahmsweise bis 2 m vor der Baugrenze zulässig.

Die zahlenmäßig festgesetzten zulässigen Grundflächen errechnen sich nach der innerhalb der Baugrenzen maximal möglichen überbaubaren Fläche. Darüber hinaus sind für die die Baugrenze überschreitenden, untergeordneten Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO 15% Überschreitung zulässig.

## WA 1

Im Baugebiet WA 1 sind nach Norden, zur Schwarzwaldstraße hin, anstelle der zulässigen untergeordneten Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 LBO auch durchgehende Laubengänge mit Lärmschutzverglasung (Lärmschutzgalerie) bis 1,50 m vor der Baugrenze zulässig.

### **4. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO**

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den dafür festgelegten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind die Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien zu bauen.

### **5. Höhenlage und Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Unterkante der Gebäudegründung (Fundamente) über dem mittleren Grundwasserstand liegt.

Die in der Planzeichnung (Schnitte) festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fertighöhe der jeweils nächstliegenden Erschließungsfläche (Hinterkante, gemessen in der Gebäudemitte der Eingangsseite).

(Für das Gebäude an der Schwarzwaldstraße gilt als Erschließungsfläche die Schwarzwaldstraße, für die hintere Bebauung die private Erschließungsstraße.)

### **6. Aufschüttung und Abgrabung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 26 BauGB**

Aufschüttung und Abgrabung sind bis maximal 1,20 m zulässig.

### **7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Vor Baufreigabe auf den jeweiligen Grundstücken ist dem Umweltschutzamt der jeweilige Nachweis einer schadlosen dezentralen Versickerung über den belebten begrünten Oberboden vorzulegen.

## **8. Gründordnerische Festsetzungen**

### **8.1 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB (Pflanzgebote)**

Auf der ausgewiesenen Baufläche sind entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Freiburg bei Wegfall von vorhandenen Bäumen in Folge der Bebauung adäquate Ersatzpflanzungen mit heimischen Bäumen vorzunehmen. Soweit dies auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, ist in Abstimmung mit dem städtischen Gartenamt eine Beteiligung an der Wallbepflanzung auf der benachbarten öffentlichen Grünfläche vorzusehen.

Die Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres, nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, durchzuführen.

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. (Schichtdecke 10 cm einschließlich Dränschicht)

### **8.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB (Pflanzbindungen)**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, während der Baumaßnahmen zu schützen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 zu sichern.

## **9. Schallschutz**

An den Umfassungsbauteilen der Wohnhäuser sind zwingend passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile ist die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugrunde zu legen. In der Regel sind hier Schallschutzfenster der Klasse 1 - 3 vorzusehen. Gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch durch geeignete Grundrisslösungen - Verlegen der lärmsensiblen Raumnutzungen an die lärmabgewandte Hausfront - und/oder Verglasung der Balkone (Wintergärten) erreicht werden.

### **Hinweise:**

#### **a) Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu den vorgesehenen Flächenbefestigungen sowie Bepflanzungen vorzulegen.

## **b) Fernmeldeanlagen, Telekom**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom, Niederlassung Freiburg, Ressort BZN 65, Postfach 20 in 79095 Freiburg so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **c) Leitungsrechte**

Die Leitungen sind von massiver Bepflanzung (zum Beispiel durch Bäume), Überbauung (auch Randsteine und -rinnen) oder Materiallagerung (zum Beispiel Baustelleneinrichtung, Aushub) frei zu halten. Eine Überbauung der Leitungsrechte mit Zugängen, Podesten und Blockstufen ist zulässig, soweit die Versorgungsleitungen in Leerrohren verlegt werden. Alle Maßnahmen in Nähe der Trassen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Badenova.

## **d) Hausanschlüsse**

Die Versorgung der Häuser mit elektrischer Energie erfolgt ab Niederspannungskabel über eine Hausanschlussstelle.

Der Standort der Säule muss sich an der Grundstücksgrenze auf der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedigungsgrenze zwischen den Bauvorhaben befinden. Die erforderliche Verlegung der Hauptleitung zwischen der Hausanschlusssäule und der Zähleranlage ist kundenseits zu erbringen. Zur Festlegung des Übergabepunktes ist frühzeitig mit der Badenova-Strom Rücksprache zu halten.

Die Anschlussleitungen für Strom, Wasser und gegebenenfalls auch Gas müssen generell auf kürzestem Wege und geradlinig von der Versorgungsleitung in das Gebäude eingeführt werden. Sie dürfen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Tiefbauarbeiten sind zu gegebener Zeit kundenseitig zu erbringen (Sicherheitsabstände sind zu beachten). Vorher ist in Absprache mit der Badenova die Lage der Trasse und der Baetermin abzuklären. Die geplanten Leitungstrassen sind für die Verlegearbeiten von Baustelleneinrichtung und Materiallagerung freizuhalten.

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum für Strom, Wasser und gegebenenfalls Gas gefordert. In diesem ist ausreichend Platz für die Zähler der Badenova vorzusehen. Die Tiefe des Raumes muss mindestens 1,40 m betragen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und muss ausreichend belüftbar sein.

## e) Energie

### Reduzierung des Energiebedarf

Es wird empfohlen, die Gebäude in der ökonomisch und ökologisch richtungsweisenden Niedrigenergiebauweise auszuführen. Gemäß Gemeinderatsbeschluss gilt dies grundsätzlich für städtische Grundstücke bzw. städtische Gebäude. Die Energiekennzahl soll unter  $65 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a}$  liegen. Zur Orientierung gilt folgender Standard:

k-Wert Wand:	<0,2 bis 0,3 W/m <sup>2</sup> K
k-Wert Dach:	< 0,2 W/m <sup>2</sup> K
k-Wert Fenster:	1,5 W/m <sup>2</sup> K
k-Wert Grund:	< 0,35 W/m <sup>2</sup> K

Es wird empfohlen, den Nachweis der Energiekennzahl über das von der Stadt Freiburg festgelegte Nachweisverfahren zu führen.

Der Baukörper soll kompakt gestaltet sein. Die Fassadenformen sollen den Wärmeschutz nicht verschlechtern.

Südorientierte Fenster eignen sich zur Nutzung der Solarenergie. Im Sommer kann eine Überhitzung durch z. B. ausreichende Überstände vermieden werden.

### Aktive Nutzung erneuerbarer Energien

Nach Süden orientierte Dachflächen sollen für die Solarenergie (Kollektor- bzw. Photovoltaikanlagen) offengehalten werden und möglichst unverbaut (z. B. durch Abluftrohre etc.) bleiben. Leitungsstränge und Schächte sollten sofort, auch bei späterer Nachrüstung, vorgesehen werden.

Nach Süden orientierte Flächen eignen sich zur transparenten Wärmedämmung.

### Rationelle Deckung des Restenergiebedarfs und Abwärmenutzung

Die Gebäude sollen an die Nahwärmeversorgung der badenova, Tullastraße 61, 79102 Freiburg (Energiezentrale an der Reinhold-Schneider-Straße) angeschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein, sollte eine Sammelheizung erstellt werden und die Gebäude auf der Basis von Holzenergie, BHKW bzw. Gasbrennwerttechnik beheizt werden.

## f) Abfallwirtschaftliche Maßnahmen

Es müssen ausreichend Stellplätze für Abfallbehälter ("Holsystem") auf den Flächen geschaffen werden.

### **g) Bodenschutz, Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten**

Da die ehemaligen Gärtnerflächen komplett überbaut werden, kann auf eine Untersuchung des Oberbodens für Schutzgut Mensch verzichtet werden. Um den Verwertungs-/Entsorgungspfad für den überschüssigen Erdabtrag festlegen zu können, wird eine Beprobung nach LAGA-Richtlinie empfohlen. Zu beproben ist hier nur der Oberboden, da Rückstände aus Pflanzenschutzmitteln in erster Linie an Humusformen gebunden sind.

Werden bei Erdarbeiten im Untergrund ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist unverzüglich das Umweltschutzamt Freiburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort zu unterbrechen.

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerflächen ist der Oberboden (0-30 cm) vor der Wiederverwertung auf Kupfer, Arsen sowie auf folgende organische Leitparameter zu beproben: Aldrin, Dieldrin, Gesamt-DDT, Hexachlorbenzol (HCB), Hexachlorcyclohexan (HCH-Gemisch). Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltschutzamt vor dem Wiedereinbau zur Bewertung vorzulegen.

Eine Abfuhr von unbelastetem Aushub ist nur bei ordnungsgemäßer Wiederverwertung auf höchstmöglichem Niveau möglich. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen.

### **h) Bodendenkmalschutz**

Gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine o. ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.



Freiburg i. Br., den 10.12.2002  
Bürgermeisteramt - Dezernat IV

*Schmelas*  
(Dr. Schmelas)  
Bürgermeister