

## **2. Änderung des Bebauungsplans Berliner Allee, mit örtlichen Bauvorschriften, Plan-Nr. 5-99 b**

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 4 BauNVO)

##### **1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**

**1.1.1** Im sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) mit Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter und Wohnen ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Sonstige zentrenrelevante Sortimente (inklusive sogenannte Aktionsware) sind auf max. 25 % der Verkaufsfläche zulässig.

**1.1.2** Im sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) mit Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen ist im Erdgeschoss eine Gesamtverkaufsfläche von max. 350 m<sup>2</sup> zulässig. Folgende zentrenrelevante Sortimente sind im SO2 zulässig:

- eine Apotheke mit branchentypischem Randsortiment (Reform- und Drogeriewaren),
- ein Reformhaus,
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsbereich „Bekleidung“,
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsbereich „Sport“ auf max. 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsbereich „Blumen“ auf max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsbereich „Unterhaltungselektronik“.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig

**1.1.3** In den sonstigen Sondergebieten 1 (SO1) und 2 (SO2) ist in den Obergeschossen ausschließlich Wohnen zulässig.

## 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Unzulässig sind:

- Zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

Sortimentsliste der Stadt Freiburg, Stand: 28.04.2008

zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bastelartikel	Nähmaschinen	Badezimmereinrichtung	Motorräder
Blumen	Nähzubehör	Bauelemente	Pflanzen
Briefmarken	Oberbekleidung	Baustoffe	Pflanzgefäße
Bücher	optische Erzeugnisse	Beleuchtungskörper	Rasenmäher
Devotionalien	Orthopädiwaren	Beschläge	Rollläden
Drogeriewaren	Papier- und Schreibwaren	Bodenbeläge	Rollos
Elektrowaren (ohne Großgeräte)	Pharmazeutika	Boote und Zubehör	Sanitärerzeugnisse
feinmechanische Erzeugnisse	Porzellan	Brennstoffe	Sperrige
Fotogeräte und Fotowaren	Reformwaren	Büromöbel	Sportgeräte
Gardinen und Zubehör	Schmuck	Campingartikel	(Cross-Trainer, Tauchflaschen, Reitsättel etc.)
Geschenkartikel	Schuhe und Furnituren	Computer	Teppiche
Getränke (ohne Getränkegroßgebände)	Schulbedarf	Düngemittel	Tiermöbel
Glas	Silberwaren	Eisenwaren	Tiernahrung
Hausrat	Spielwaren	Elektrogroßgeräte (Geschirrspüler, Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner etc.)	(Großgebände ab 10 kg)
Haus- und Heimtextilien	Sportartikel (ohne sperrige Sportgeräte)	Erde	Torf
Hohl- und Stahlwaren	Sportbekleidung	Fahrräder	Werkzeuge
Jagdbedarf	Stoffe	Farben	Zäune
Keramik	Textilien	Fliesen	
Kosmetika	Tiernahrung (ohne Großgebände ab 10 kg)	Gartenhäuser	
Kürschnerwaren	Tierpflegemittel	Getränkegroßgebände	
Kunstgewerbe	Tonträger	Gitter	
Kurzwaren und Handarbeiten	Uhren	Herde und Öfen	
Lebensmittel	Unterhaltungselektronik (Fernseher, Radios, Videogeräte etc.)	Holz	
Lederbekleidung	Wäsche	Installationsmaterial	
Leder- und Galanteriewaren	Wasch- und Putzmittel	Kraftfahrzeuge und Zubehör	
Modewaren	Waffen	Küchen	
Musikinstrumente und Zubehör	Wolle	Lacke	
Nahrungs- und Genussmittel	Zeitschriften	Lampen	
		Lebende Tiere	
		Markisen	
		Mineralölerzeugnisse	
		Möbel	

## 2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe GH),
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Anzahl der Vollgeschosse (maximale Vollgeschosszahl als römische Ziffer).

### 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Im Bebauungsplan ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

**Unterer Bezugspunkt** ist die Höhe der angrenzenden Gehweghinterkante der Breisacher Straße in der Grundstücksmitte.

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe darf auf einer Fläche von maximal 20 % der Dachfläche durch Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Technik, Dachaustritte, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn diese einen Abstand von mindestens 2,50 zur Gebäudekante aufweisen.

### 2.2 **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

In den Sondergebieten darf die zulässige GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zur max. möglichen GRZ von 1,0 überschritten werden.

Im Mischgebiet darf die zulässige GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zur einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden.

### 2.3 **Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planeintrag festgesetzt.

## 3. **BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

### 3.1 In den **Sondergebieten** ist die Bauweise entsprechend Planeintrag als **abweichende (a)** Bauweise festgesetzt:

- Die Gebäudelänge beträgt mehr als 50 m.

- An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Anbau an die vorhandene Grenzbebauung (Flurstück 6327/8) ohne Grenzabstand zulässig.

**3.2** Im **Mischgebiet** ist die Bauweise entsprechend Planeintrag als **offene Bauweise (o)** festgesetzt.

#### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Entlang der Verlängerung der Dunantstraße ist eine Überschreitung der Baugrenze durch einzelne Balkone bis zu max. 1,50 m Tiefe und bis zu max. 5,00 m Breite zulässig.

#### **5. STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

**5.1** In den Sondergebieten sind offene Stellplätze (St), überdachte Stellplätze (Ca) und Tiefgaragen (TGa) nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie Überdachungen, Einhausungen von Fahrradstellplätzen, Müllbehältern etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5.2** Im Mischgebiet sind offene Stellplätze (St), überdachte Stellplätze (Ca) und Tiefgaragen (TGa) nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Hinweis: Offene Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (siehe Festsetzung 8.4).

#### **6. ERSCHLIESSUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**6.1** Die Zu- und Abfahrt für Kraftfahrzeuge zu den Sonstigen Sondergebieten erfolgt ausschließlich von der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle an der Breisacher Straße. Nur der Lkw-Anlieferverkehr darf über die Dunantstraße abfahren.

**6.2** Die Zufahrt zum Mischgebiet erfolgt ausschließlich von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich an der Yorckstraße.

**6.3** In den Sonstigen Sondergebieten ist eine Durchwegung zwischen der Breisacher Straße und der Dunantstraße für Fußgänger und Radfahrer sicherzustellen.

## **7. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### **7.1 Dachbegrünung**

Mit Ausnahme der eingeschossigen Bebauung sind die Dachflächen extensiv mit einer artenreichen Mischung bestehend aus min. 10 bis 25 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50%) und Sedumarten zu begründen. Dabei ist ausschließlich autochthones (gebietsheimisches) Saatgut zu verwenden. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. An ausgewählten Stellen kann eine Substratstärke von bis zu 20 cm aufgebracht werden, um durch entstehenden Anhögelungen die Standortvielfalt zu erhöhen. Insgesamt sind mindestens 70 % der Dachflächen der obersten Geschosse extensiv zu begrünen.

Dachflächen der eingeschossigen Bebauung sind zu mind. 25 % der Dachflächen mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 50 cm zu überdecken, als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mehr- oder Minderansätze der festgesetzten Begrünung auf unterschiedlichen Bauteilen können unter Beibehaltung des Gesamtbegrünungsanteils miteinander verrechnet werden.

Die Kombination von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung mit der Dachbegrünung ist zulässig. Solarmodule sind aufzuständern.

### **7.2 Anpflanzen von Bäumen**

Die Dachflächen der eingeschossigen Bebauung sind mit mind. 10 klein- bis mittelkronigen Laubbäumen mit der Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang (Hochstämme, 3x verpflanzt) zu bepflanzen.

Die Pflanzungen von Bäumen auf Dachflächen sind mit einer Pflanzsubstrathöhe von mindestens 80 cm zuzüglich Drainage auszuführen.

Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

**8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1** Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über einen mind. 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberboden zu versickern. Dafür sind Mulden (oder Mulden-Rigolen) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Balkon-, Loggia- und Terrassenflächen dürfen nicht direkt in Rigolen entwässern. Die Entwässerung dieser Flächen kann über die angrenzenden Grünflächen oder Oberbodenaufbau der Tiefgarage erfolgen.
- 8.2** Niederschlagswasser von extensiven Gründächern (min. 10 cm stark) kann unter Vorschaltung eines Kontroll- und Absetzschachtes direkt einer Rigole zugeführt werden.
- 8.3** Eine Versickerung des Dachflächenwassers ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen.
- 8.4** Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasserdurchlässige haufwerksporigen Betonsteinen, Versickerungspflaster, Drainasphalt, etc.). Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

**9. AKTIVE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bereits bauliche Maßnahmen – insbesondere statische Vorbereitungen – für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen, wodurch eine spätere Nachrüstung der Gebäude ermöglicht werden soll. Hinweis: auch begrünte Dächer eignen sich für die Installation von Solaranlagen.

**10. LÄRMSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**10.1 Schalldämmung der Umfassungsbauteile**

Für die Fassaden ab Lärmpegelbereich III, die sich für sonstige Aufenthaltsräume aus Anhang 2.1 und für Schlafräume und Kinderzimmer aus Anhang 2.2 ergeben, sind die Umfassungsbauteile mit einem Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) entsprechend der nachfolgenden Tabelle 7 der DIN 4109, Stand Juli 2016, auszubilden. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel  dB (A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		erforderliches Schalldämmmaß des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	--
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Die dargestellten Lärmpegelbereiche gelten dabei nicht nur für die Ränder der Baugrenzen, sondern ebenso für alle parallelen Fassadenseiten gleicher Ausrichtung. Bei einem Fassadenwinkel, der zwischen den festgesetzten Fassadenseiten liegt, ist jeweils der höhere der beiden nächstgelegenen Lärmpegelbereiche anzuwenden.

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

## 10.2 Grundrissorientierung

**10.2.1** Ab Lärmpegelbereich III sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Lärmabgewandte Gebäudeseiten sind die Gebäudeseiten bis einschließlich des Lärmpegelbereichs II. Als lärmzugewandte Seiten sind alle Fassaden anzusehen, die im Lärmpegelbereich III oder höher liegen.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

**10.2.2** Ab Lärmpegelbereich V ist eine Grundrissorientierung vorzusehen, soweit nicht geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. transparente Vorbauten gewährleisten, dass vor einem Aufenthaltsraum der Lärmpegelbereich II nicht überschritten wird.

Pro Wohnung muss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen.

### **10.3 Belüftung von Schlafräumen**

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade ab Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (Anhang 2.2) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

### **10.4 Außenwohnbereiche**

**10.4.1** Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV nach der DIN 4109 (entsprechend beigefügtem Anhang) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen.

**10.4.2** Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Tagpegel erreicht wird, der maximal dem Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109 entspricht. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen maximal Lärmpegelbereich III vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

### **10.5 Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren**

Für die Einkaufswagen im Rahmen der Einzelhandelsnutzungen sind nur lärmarme Ausführungen im Sinne der bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. Auflage, 2007) zulässig.

### **10.6 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren**

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweise zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

## **11. ABWEICHUNG VON DEN VORHABENPLÄNEN**

Abweichungen von den Vorhabenplänen sind ausnahmsweise zulässig, wenn

- sie im Rahmen der Festsetzungen von Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben und
- sie das äußere Erscheinungsbild der Gebäude nur geringfügig verändern.



## **B HINWEISE**

### **1. Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die erforderlichen Inhalte des Freiflächengestaltungsplans ergeben sich aus dem Bebauungsplan sowie dem städtischen Anforderungsprofil für qualifizierte Freiflächengestaltungspläne.

### **2. Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die 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. Altlasten / Bodenverunreinigungen**

Im Bebauungsplan sind insgesamt 2 Altablagerungen / Verdachtsflächen (keine Altlast) erfasst und technisch orientierend erkundet.

- Altablagerung 03110-000 (Altstandort AS / Büssing LKW-Vertretung und Auffüllung)
- Altablagerung 07194-000 (Altstandort Brielmann-Gelände)

Eventuell ist deshalb bei Arbeiten im Untergrund mit abfallrechtlich relevantem Erdaushub zu rechnen. Die Auffüllungen / Umlagerungen sind im Rahmen der Prüfung des Standortes als Baugrund zu berücksichtigen.

### **4. Brandschutz**

Für die innere Erschließung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 08. Dezember 2011 (GABL. S.651) zu beachten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

## **5. Hausanschlüsse**

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen.

## **6. DIN - Vorschriften**

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beratungszentrum Bauen, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Brügggrafstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

## **7. Niederschlagsentwässerung**

Versickerungsanlagen müssen ggf. mittels Bodenaustausch an die geeignete Bodenschicht hydraulisch angebunden und der Mindestabstand zum mittleren Grundwasserhochstand (1 m) gewahrt werden.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Rigolen ist gem. §§ 8 - 13 WHG i.V.m. § 3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde des Umweltschutzamtes besteht bei Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Versickerung bei einer zu entwässernden Fläche von > 1200 m<sup>2</sup>.

## **8. Bodenschutz**

Mit Boden ist sparsam umzugehen, daher ist eine Wiederverwertung des im Rahmen der Bautätigkeit ausgehobenen Bodens auf höchstmöglichem Niveau anzustreben. Ist eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst oder in einer anderen angemessenen Verwertung nicht möglich, ist überschüssiger Aushub einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Ober- und Unterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Modellierungen ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand getrennt zu lagern und soweit als möglich in der Maßnahme zu verwerten und wieder einzubauen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

## **9. Bauen im Grundwasser**

Zum Schutz des Grundwassers darf bei der Gründung des Bauvorhabens eine Unterschreitung des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW), bezogen auf die Unterkante des tiefsten Untergeschosses, nicht erfolgen. Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn.

Im Sinne des Boden- und Grundwasserschutzes wird empfohlen, die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckungen zu vermeiden.

## **10. Rodungszeiträume**

Rodungen von Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) lediglich außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September sind Gehölzentfernungen unzulässig.

## **11. Radabstellplätze**

Es wird empfohlen, den Entwurf der Radabstellsatzung der Stadt Freiburg zur Unterbringung von Fahrrädern im gesamten Plangebiet zu berücksichtigen.

## **12. Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich liegt eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelräumdienst, vom 07.02.2017 vor. Danach ergaben sich Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

## **13. Schutz von Vögeln**

Beim Bau großer Fensterfronten und Fassadenöffnungen ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ist das Anbringen von Greifvogelsilhouetten auf Fenstern wirkungslos und mindert das Vogelschlagrisiko nicht. Informationen können beispielsweise der online abrufbaren Handreichung "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" von Hans Schmid et al., Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, entnommen werden.

#### **14. Geotechnik**

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg i. Br., den 23. Mai 2017  
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)  
Bürgermeister

## Anhang 1: Pflanzliste

### Bäume (überwiegend 2. Ordnung)

#### Freibereiche auf der Dachebene des Erdgeschosses

Qualität: Hochstamm, 3xv mB, Stu 16-18cm

Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Malus 'Rudolph'	Zierapfel 'Rudolph'
Prunus padus	Echte Trauben-Kirsche
Malus spec.	Apfelbaum
Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'	Säulen-Tulpenbaum
Acer rubrum 'Red Sunset'	Rot-Ahorn 'Red Sunset'
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia grandiflora	Immergrüne Magnolie
Quercus ilex	Steineiche
Quercus suber	Korkeiche
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Prunus spec.	Zier-Kirsche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Morus alba 'Platanifolia'	Platanenblättriger Maulbeerbaum
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Gymnocladus dioica	Geweihbaum
Sophora japonica	Schnurbaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Acer buergerianum	Dreispiß-Ahorn
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
Cydonia spec.	Quitte

### Sträucher (überwiegend 2. Ordnung)

#### Freibereiche auf der Dachebene des Erdgeschosses

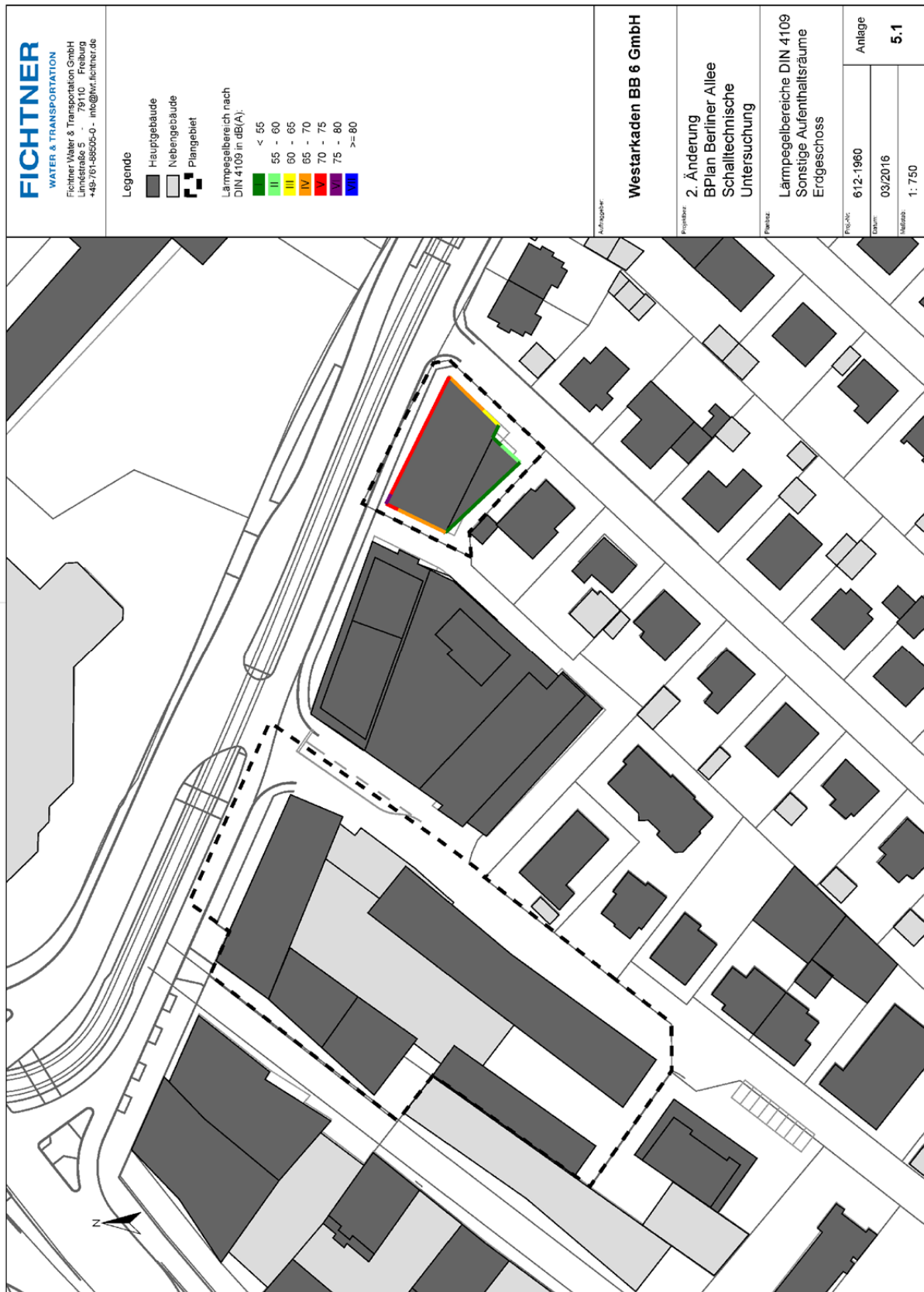
Qualität: 2xv mB /co 60-80cm

Buddleja davidii spec.	Schmetterlingsflieder
Ceanothus spec.	Säckelblume
Cornus mas	Kornelkirsche
Fargesia spec.	Bambus
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Hydrangea spec.	Hortensie
Ligustrum spec.	Liguster
Perovskia abrotanoides	Perowskie
Photinia spec.	Glanzmispel

Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix purpurea ‚Nana‘	Purpur-Weide
Spiraea spec.	Spiere
Syringa microphylla spec.	Kleinblättriger Flieder
Viburnum opulus Sterile	Gemeiner Schneeball
Viburnum plicatum ‚Mariesii‘	Japan-Schneeball
Viburnum tinus	Immergrüner Schneeball
Vitex agnus castus	Mönchspfeffer

## Anhang 2.1:

### Lärmpegelbereiche für sonstige Aufenthaltsräume nach DIN 4109, aus Lärm- und Luftschadstoff - Untersuchung, August 2016



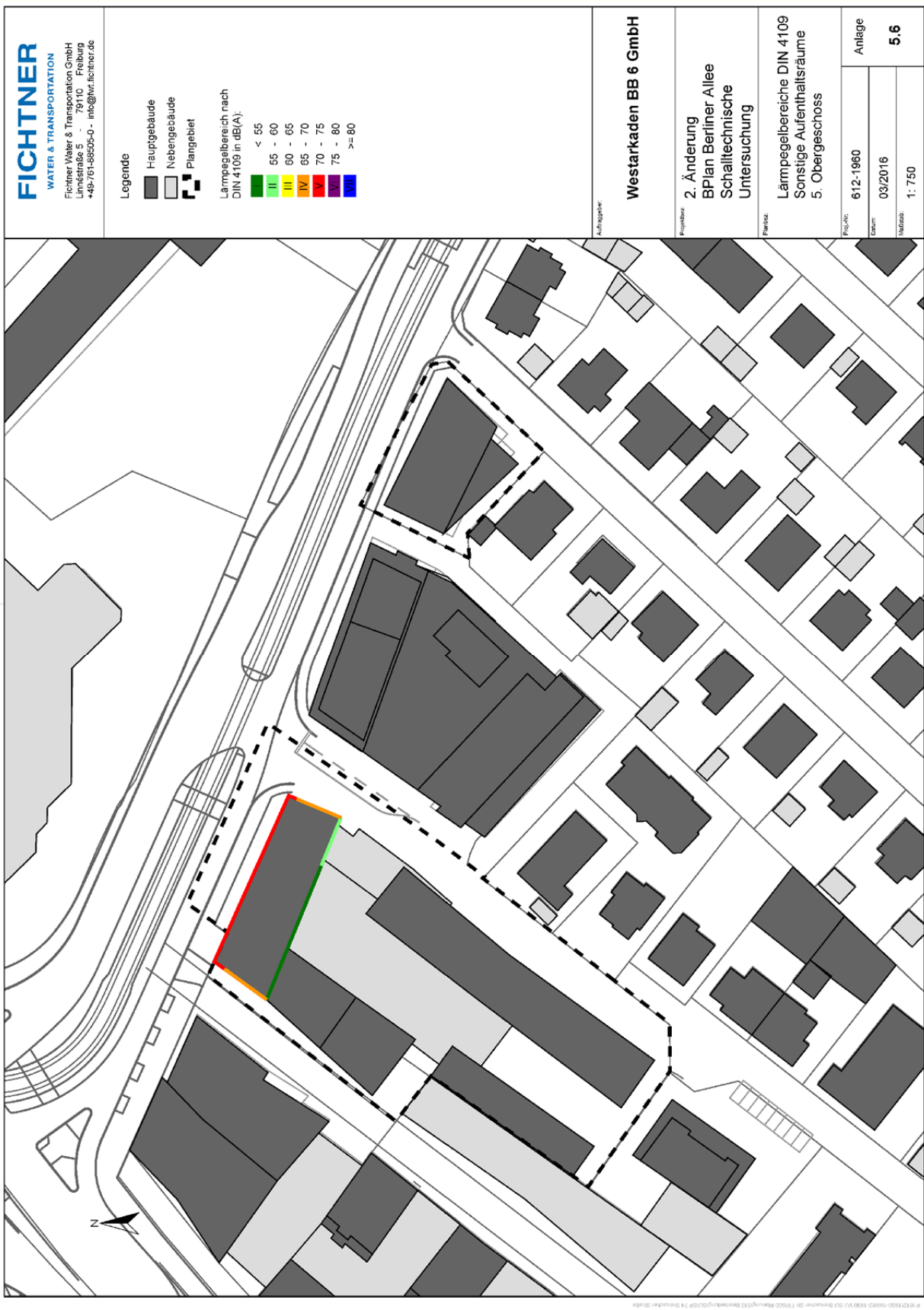














**Anhang 2.2:**  
**Lärmpegelbereiche für Schlafräume und Kinderzimmer nach DIN 4109,**  
**aus Lärm- und Luftschadstoff - Untersuchung, Büro Fichtner, August 2016**

