

**1. Änderung des Bebauungsplans
Thermal-Mineralbad
Freiburg–St. Georgen
Plan-Nr. 6-79a**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung gelten die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- 1.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. Bezugshöhe ist die Oberkante des Belags in der Mitte des Erschließungswegs bzw. der Erschließungsstraße.
- 1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Technikräume auf einer Fläche von maximal 10 % der Dachfläche um max. 1,50 m überschritten werden. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche bis zu max. 1,50 m Höhe zulässig.

2. Stellplätze, Tiefgaragen (§§ 12, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 3.1.1 Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen 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 gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.
- 3.1.2 Die im Bebauungsplan als „vorhandener Baum“ dargestellten Bäume sind, sofern dies der Realisierung des Bauvorhabens bzw. der Neugestaltung der Außenanlagen nicht entgegensteht, ebenfalls zu erhalten und zu pflegen. Bei den Bäumen, deren Standort aufgrund des Bauvorhabens bzw. der Neuges-

taltung der Außenanlagen nicht zu erhalten ist, ist vor einer Fällung die Möglichkeit zur Umpflanzung innerhalb des Bebauungsplangebietes zu prüfen. Sollte ein Umpflanzen aus fachtechnischer Sicht nicht möglich sein, sind die Baumverluste durch Anpflanzen standortheimischer Laubgehölze im Plangebiet zu ersetzen. Baumart und Pflanzqualität sind mit dem Garten- und Tiefbauamt abzustimmen.

3.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.2.1 Zum Schutz der im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung vorkommenden Vögel darf die Fällung von Bäumen und die Rodung von Wald nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden.
- 3.2.2 Zum Schutz der im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung vorkommenden Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung der Verkehrsflächen, der Stellplatzanlage, der Freisitzflächen und der Gebäude Natriumdampflampen oder vergleichbare insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

3.3 Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.3.1 Der Gesamtanteil der überbauten und versiegelten Flächen des Grundstücks einschließlich sämtlicher Flächenbefestigungen für z.B. Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze, Hofflächen, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze darf nicht höher sein als die festgesetzte maximale Grundfläche zuzüglich 50 %. Eine weitergehende geringfügige Überschreitung für Stellplätze und deren Zufahrten ist ausnahmsweise zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.3.2 Sämtliche Stellplätze, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze sowie Hofflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zur Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

3.4 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nrn. 18, 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen sind dauerhaft als Wald zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die nicht der ordnungsgemäßen Waldwirtschaft entsprechen, sind unzulässig.

4. Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. §§ 5 und 47 WHG, § 3a WG)

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.

5. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die es ermöglichen, im Zuge der Baumaßnahme oder zu einem späteren Zeitpunkt Komponenten für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere solare Energienutzung, vorzusehen (Berücksichtigung zusätzlicher Lasten in der statischen Berechnung auch im Dachbereich, Verlegung von Leitungen oder Leerrohren etc.).

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur nachrichtlich. Von ihnen kann abgewichen werden, soweit es unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen – insbesondere städtebaulichen und straßenrechtlichen – Belangen vereinbar ist.

7. Waldabstand (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 LBO)

Der nach § 4 Abs. 3 LBO erforderliche Waldabstand darf bis auf einen Mindestabstand von 10 m unterschritten werden. Ergänzend gilt der städtebauliche Vertrag.

Freiburg i. Br., 13. Dezember 2011
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister

Ergänzende Hinweise

a) Freiflächengestaltungsplan

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

b) Grundwasserschutz / Grundwassermessstellen

Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn. Sollte während einer Baumaßnahme eine Wasserhaltung notwendig sein, ist die untere Wasserrechtsbehörde beim Umweltschutzamt einzubeziehen.

Auf dem Gelände befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 2357/070-4 (B1 Dorint-Hotel). Der Erhalt der Messstelle ist zu prüfen. Sofern die Grundwassermessstelle nicht erhalten werden kann, ist sie nach vorheriger Absprache mit dem Umweltschutzamt der Stadt Freiburg i. Br. fachgerecht durch eine Fachfirma mit DVGW-Zulassung zurückzubauen oder zu verfüllen.

c) Denkmalschutz

Nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 - Denkmalpflege, 79083 Freiburg i. Br. unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Diese Behörde ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

d) Bodenschutz, Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde beim Umweltschutzamt zu unterrichten. Die Arbeiten sind an dieser Stelle sofort zu unterbrechen.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist so weit wie möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten und wieder einzubauen. Ein Erdmassenausgleich im Baugebiet durch Festlegung einer bestimmten Sockel- und Traufhöhe bzw. des Niveaus der Straße ist anzustreben.

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.

e) Natur- und Artenschutz

Beim Bau großer Fensterfronten, ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Hinweise hierzu finden sich unter www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf.

Aus Gründen des Artenschutzes sind weiterhin negative Auswirkungen auf Tiere durch Licht zu minimieren durch:

- Verwendung von LED- bzw. Natriumdampf-Leuchtmittel,
- Lichtlenkung ausschließlich in Bereiche, die beleuchtet werden müssen,
- Verwendung staubdichter Leuchten sowie
- Vermeidung von Streulicht bei Fassadenbeleuchtung und Werbeanlagen.

f) 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, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.