

## **2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Innere Elben“**

**Plan-Nr. 6-108b**

**Stadtteil St. Georgen**

### **A. Textliche Festsetzungen (Neufassung)**

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Als zulässige Grundfläche wird die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 7.500 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) kann jeweils um max. 1,5 m durch Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Technik sowie aufgeständerte Solaranlagen überschritten werden, wenn von den Gebäudekanten dabei um mindestens 2 m zurückgeblieben wird.

Auf die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichnung wird verwiesen.

#### **3. Bauweise**

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

In der abweichenden Bauweise darf die Seitenlänge eines Gebäudes 50 m überschreiten.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 24 BauNVO)

##### **4.1 Baulinie**

Die festgesetzte Baulinie kann ausnahmsweise um max. 1 m über- und unterschritten werden, wenn fachgutachterlich der Nachweis erbracht wird, dass die ermittelten Lärmpegelbereiche – dargestellt in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen – sich aufgrund der Abweichungen nicht verändern, oder wenn Maßnahmen ergriffen werden, um eine stärkere Schalleinwirkung auf die Baufelder 1 bis 3 sowie die Fassaden mit schutzbedürftigen Wohnräumen in Baufeld 4, die aufgrund der Abweichung von der Baulinie entstehen werden, zu verhindern und wenn dies mit keinen weitergehenden erheblichen nachteiligen Änderungen verbunden ist.

#### **4.2 Baugrenze**

Eingeschossige Bauteile dürfen die Baugrenzen mit einer Tiefe von maximal 1,5 m über maximal ein Drittel pro Fassade ausnahmsweise überschreiten.

Im Bereich der Markierung „b“ (s. zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) dürfen untergeordnete Bauteile die Baugrenze in allen Geschossen mit einer Tiefe von maximal 1,5 m über maximal ein Drittel pro Fassade oder mit maximal 10 m<sup>2</sup> pro Fassade ausnahmsweise überschreiten.

#### **5. Flächen für Stellplätze**

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

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Stellplätze dürfen ausschließlich in Tiefgaragen angelegt werden.

Die Flächen für erforderliche Stellplätze, die in Tiefgaragen angeordnet werden, einschließlich der Zufahrten, Rampen und Aufgänge, sind nicht auf die insgesamt im Geltungsbereich zulässige Geschossfläche anzurechnen.

Die Einfahrt und die Ausfahrt zur Tiefgarage sind nur innerhalb des in der Planzeichnung markierten Bereichs zulässig.

*Hinweis: Die Fläche, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden darf, wird in der Planzeichnung festgesetzt.*

#### **6. Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche dürfen Nebenanlagen auch grenzständig über die bauordnungsrechtlich zulässige Länge für eine Grenzbebauung hinweg errichtet werden.

#### **7. Flächen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb der Baufelder 3 und 4 sind ausschließlich Gebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, zulässig.

#### **8. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 15 und 20 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche dient ausschließlich der Versickerung von Niederschlagswasser durch die Anlage einer Versickerungsmulde. Sie ist von baulichen Haupt- und Nebenanlagen sowie sonstigen Bodenversiegelungen und Pflanzungen, die ihre Versickerungsfähigkeiten mindern, freizuhalten. Die zur Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

*Hinweis: Die Ablagerung von Baumaterial, Bodenaushub oder das Befahren der Fläche während der Bauzeit ist nicht zulässig.*

## **9. Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Neubauten ist auf dem Grundstück schadlos ausschließlich über die Versickerungsmulde zu versickern, die Ableitung auf öffentliche Fläche ist unzulässig. Niederschlagswasser von extensiv begrünten Dächern kann unter Vorschaltung eines Kontroll- und Absetzschachtes direkt einer Rigole zugeführt werden.

Sämtliche Zufahrten und Zuwegungen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden, sofern das Niederschlagswasser nicht zur Versickerung über belebte Oberbodenschichten auf dem Grundstück abgeleitet werden kann. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

## **10. Bauen im Grundwasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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. Bei mehr als eingeschossigen Unterkellerungen ist nachzuweisen, dass das Bauvorhaben nicht in das Grundwasser und dessen Schwankungsbereich ragt.

## **11. Insektenfreundliche Leuchtmittel**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Außen-Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt und dass ein möglichst geringer Anlockungseffekt für Insekten erfolgt. Die Verwendung von nach unten gerichteter, UV-Anteil armer Außenbeleuchtung wird festgesetzt (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht auszuführen. Streulicht ist zu vermeiden. Auf nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist zu verzichten.

## **12. Ökologische Baubegleitung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Zeitraum der Rodung der Gehölze, Abbruch- und Bauarbeiten wird eine ökologische Baubegleitung festgeschrieben.

## **13. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind acht heimische, mittelkronige Laubbäume (drei Mal verpflanzt, Mindestgröße 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe ab Wurzelstock) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sechs Bäume sind gemäß Pflanzgebot im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze außerhalb der TG-Fläche zu pflanzen (*Hinweis: Festsetzung der Baumstandorte siehe Planzeichnung*). Zwei weitere Bäume sind im Innenhof auf der Tiefgaragendecke zu pflanzen.

Die Tiefgarage ist – außer im Bereich der notwendigen Flächenbefestigungen für z.B. Terrassen, Zuwegungen, Hofflächen, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze - mit einem Schichtaufbau von 50 cm über der Tiefgaragenabdichtung zu begrünen. In Bereichen, in denen die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist, ist eine ausreichend mächtige Substratschicht von mind. 80 cm im Bereich der Baumquartiere zu Verfügung zu stellen.

Von den Baumstandorten kann in Abstimmung mit den Erschließungsflächen (Zugänge, Zufahrten, Entwässerungsrinnen) abgewichen werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baumsubstrat (z.B. nach den „FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1, Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015“ und „FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2, Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010“) herzustellen. Die Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres, nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, durchzuführen.

Alle Dächer der Gebäude im Plangebiet sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm (zuzüglich Drainschicht) extensiv mit einer artenreichen Saatmischung bestehend aus min. 10 bis 25 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50%) und Sedumarten zu begrünen. Dabei ist ausschließlich autochthones (gebietsheimisches) Saatgut zu verwenden. Ausnahmsweise dürfen bis zu 30% der Dachflächen nicht begrünt sein, um dort Dachaufbauten, Dachluken, Verankerungen von PV-Anlagen etc. zu installieren. Aufgeständerte PV-Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Der auf die PV-Anlagen zurückzuführende nicht begrünbare Anteil an Dachflächen (für die Fundamente der Verankerung etc.) muss innerhalb der genannten zulässigen 30 % nicht begrünter Dachfläche liegen.

*Hinweis: An ausgewählten Stellen kann eine Substratstärke von bis zu 20 cm aufgebracht werden, um durch entstehenden Anhögelungen die Standortvielfalt zu erhöhen.*

## **14. Geh- und Fahrrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erreichbarkeit und Unterhaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerung von Niederschlagswasser wird für den verantwortlichen Versorgungsträger (Eigenbetrieb Stadtentwässerung - ESE bzw. deren Gehilfen, derzeit bnNetze ein Geh- und Fahrrecht auf den markierten Flächen durch den Bebauungsplan festgesetzt.

## **15. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen – insbesondere statische Vorbereitungen – für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen, wodurch eine spätere Nachrüstung der Gebäude ermöglicht werden soll.

## 16. Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 16.1 Schalldämmmaß

Bei der Errichtung und wesentlichen Änderungen von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –, Ausgabe 1989, herzustellen. Das notwendige Schalldämmmaß der Außenfläche eines Raumes ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich für die Schlaf- und Kinderzimmer bzw. für sonstige Aufenthaltsräume (vgl. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle 8 der DIN 4109. Das notwendige Schalldämmmaß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
nach DIN 4109	in dB(A)	z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume	z. B. Büroräume
I	bis 55	30	--
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	2)	50

*DIN 4109 Tabelle 8*

- a. An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
b. Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### 16.2 Grundrisse

16.2.1 Ab Lärmpegelbereich III (vgl. Anlage) sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Lärmabgewandte Gebäudeseiten sind die Gebäudeseiten bis einschließlich des Lärmpegelbereichs II. Lärmzugewandte Seiten sind die im Lärmpegelbereich III oder höher liegenden Fassaden. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung der Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, ist die Festsetzung Nr. 16.3.1 zu beachten.

16.2.2 Ab Lärmpegelbereich V (vgl. Anlage) ist eine Grundrissorientierung zwingend vorzusehen, soweit nicht geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. transparente Vorbauten gewährleisten, dass vor einem Aufenthaltsraum der Lärmpegelbereich IV nicht überschritten wird.

### **16.3 Schlafräume**

16.3.1 Wenn Schlafräume an einer Fassade ab Lärmpegelbereich III (vgl. Anlage A) 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 die Räume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen.

16.3.2 Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

16.3.3 Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, „Schiebeläden“, partielle Vorhangfassaden) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

16.3.4 An Fassaden im Lärmpegelbereich VI und höher (vgl. Anlage) sind keine Schlafräume zulässig.

### **16.4 Schutz der Außenwohnbereiche**

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV (vgl. Anlage) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten, vor dem einwirkenden Lärm zu schützen, so dass im Außenwohnbereich der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 nicht überschritten wird.

### **16.5 Reduktion im Baugenehmigungsverfahren**

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z. B. durch abschirmende Gebäudeteile) geringere Lärmpegelbereiche als die festgesetzten Lärmpegelbereiche (vgl. Anlage) an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bzw. an die baulichen Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### **16.6 Ergänzende Bestimmungen: Bebauung in Baustufen**

In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes der Nutzungsschablonen 1 und 2 sind Gebäude mit Wohnnutzungen so lange unzulässig, bis das Baufeld der Nutzungsschablone 4 mindestens im Rohbau bebaut ist. Bis zur Fertigstellung der Randbebauung im Bereich der Nutzungsschablone 4 können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Bereichen der Nutzungsschablone 1 und 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise kann das Bauvorhaben innerhalb des allgemeinen Wohngebiets in einem Bauabschnitt durchgeführt werden, wenngleich eine Inbetriebnahme der Wohnungen in den Teilen des allgemeinen Wohngebietes der Nutzungsschablonen 1 und 2 so lange unzulässig ist, bis das Baufeld der Nutzungsschablone 4 mindestens im Rohbau bebaut ist.

## **17. Erschütterungsschutz und sekundärer Luftschall**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es ist durch technische bzw. konstruktive Vorkehrungen (elastische Gebäude-lagerung) sicherzustellen, dass hinsichtlich der Einwirkungen durch Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 für allgemeine Wohngebiete (WA) tags KBF<sub>Tr</sub> = 0,07 nachts KBF<sub>Tr</sub> = 0,05 und KBF<sub>max</sub> = 0,6 nicht überschritten werden, sofern die geplanten Gebäude

- in Leichtbauweise ausgeführt sind und näher als 100 m zur nächstgelegenen Gleisachse der Güterstrecke angeordnet werden oder
- in konventioneller Bauweise ausgeführt sind und näher als 40 m zur nächstgelegenen Gleisachse der Güterstrecke angeordnet werden.

### **Sekundärer Luftschall**

Hinsichtlich der Einwirkungen des sekundären Luftschalls ist durch technische bzw. konstruktive Vorkehrungen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 vom 26. August 1998, tags 35 dB(A), nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden, sofern die geplanten Gebäude

- in Leichtbauweise ausgeführt sind und näher als 100 m zur nächstgelegenen Gleisachse der Güterstrecke angeordnet werden oder
- in konventioneller Bauweise ausgeführt sind und näher als 40 m zur nächstgelegenen Gleisachse der Güterstrecke angeordnet werden.

Kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

## **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 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. Bodenbeschaffenheit und Bodenschutz**

Im Plangebiet stehen unter einer gering mächtigen, bindigen Deckschicht Dreisamschotter an. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bei Einhaltung der Empfehlung „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonde“ und „Ergänzende hydrologische Hinweise zu Erdwärmesonden“ bestehen aus hydrologischer Sicht keine Bedenken gegen den geplanten Bau von Erdwärmesonden.

Der anfallende unbelastete Erdaushub ist soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes zu verwerten. Überschüssiger Erdaushub ist nachweislich einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung auf höchstmöglichem Niveau zuzuführen. Eine Abfuhr von unbelastetem Aushub ist nur unter Nachweis ordnungsgemäßer Wiederverwertung auf höchstmöglichem Niveau möglich. Ist eine Verwertung aufgrund einer Kontamination des Materials nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen.

Konkrete Hinweise zu Altlasten im Plangebiet liegen der Stadt Freiburg i. Br. nicht vor. Werden bei Abbruch- und Erdarbeiten im Untergrund Auffüllmaterial, ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist unverzüglich das Umweltschutzamt Freiburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort zu unterbrechen.

### **4. Vorkommen und Beseitigung von Kampfmitteln**

Das Plangebiet ist eine potenzielle Kampfmittelverdachtsfläche. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es dringend empfehlenswert im Vorfeld von Baumaßnahmen sowohl eine Auswertung der alliierten Luftbilder – zu beantragen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst im Regierungspräsidium Stuttgart – als auch eine Sondierung des Areals durch ein in der Kampfmittelbeseitigung fachkundiges Unternehmen durchführen zu lassen.



## **5. Abbruch von Gebäuden**

Beim Abbruch von Gebäuden ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe nicht mit dem Abbruchmaterial zusammen entsorget werden. Das bedeutet, dass insbesondere Dachböden, Keller- und Lagerräume vor dem Abbruch auf möglicherweise dort gelagerte Wasser gefährdende Stoffe wie z.B. Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmittel, Lack- und Farbdosen, Reinigungsmittel, Lösungsmittel, Öle (Ölbehälter) hin untersucht werden und diese gesondert beseitigt werden. Beim Abbruch sind die anfallenden Materialien sorgfältig nach Maßgabe der aktuell wirksamen Verwaltungsvorschrift zur Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt zu trennen und so weit als möglich einer

Verwertung im Sinne von § 5 des KrWAG zuzuführen (z.B. Mauerwerk und Beton zur Bauschuttaufbereitung, Installations- und Metallteile als Altmittel).

Unmittelbar vor dem Abriss von Bestandsgebäuden sind diese gezielt auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen, um Tötungen i. S. d. § 44 Abs.1 BNatSchG ausschließen zu können.

## **6. Fällen von Bäumen**

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

Bei erforderlicher Fällung von weiteren Bäumen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets ist zu beachten, dass sie als Fortpflanzungsstätte für Höhlenbrüter geeignet sein können, wenn sie Astlöcher aufweisen. Falls diese Bäume tatsächlich gefällt werden, sind diese näher zu untersuchen, da das Eintreten eines Verbotstatbestandes nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Freiburg i. Br. sind zu beachten.

## **7. Klimaschutz**

Die energetischen Anforderungen der Freiburger Neubau-Standards, dargestellt in den baulandpolitischen Grundsätzen, sind bei der Bauplanung zu beachten. Ihre Umsetzung ist im Bauantrag darzustellen.

## **8. Bauen im Grundwasser**

Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn.

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

## **9. Hausanschlüsse**

Die Hausanschlüsse für Erdgas, Wasser und Strom werden nach den technischen Anschlussbedingungen für den Versorgungsträger ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum für Erdgas benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler des Versorgungsträgers vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein.

## **10. Deutsche Bahn AG**

Gegen die Deutsche Bahn AG bestehen keine Ersatzansprüche die bei Lärm, Erschütterungen und möglichen Schäden gestellt werden können. Schutzmaßnahmen können ebenfalls nicht geltend gemacht werden.

## **11. Elektromagnetische Felder**

Im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke können physikalisch bedingt Magnetfelder Bildröhren (Monitore) sowie medizinische Diagnose- und Laborgeräte beeinflussen. Da am Bahnstrom-Versorgungssystem bzw. an der Leitungsgeometrie keine Abhilfemaßnahmen getroffen werden können, sind technische Vorkehrungen allein seitens des Beeinflussten möglich.

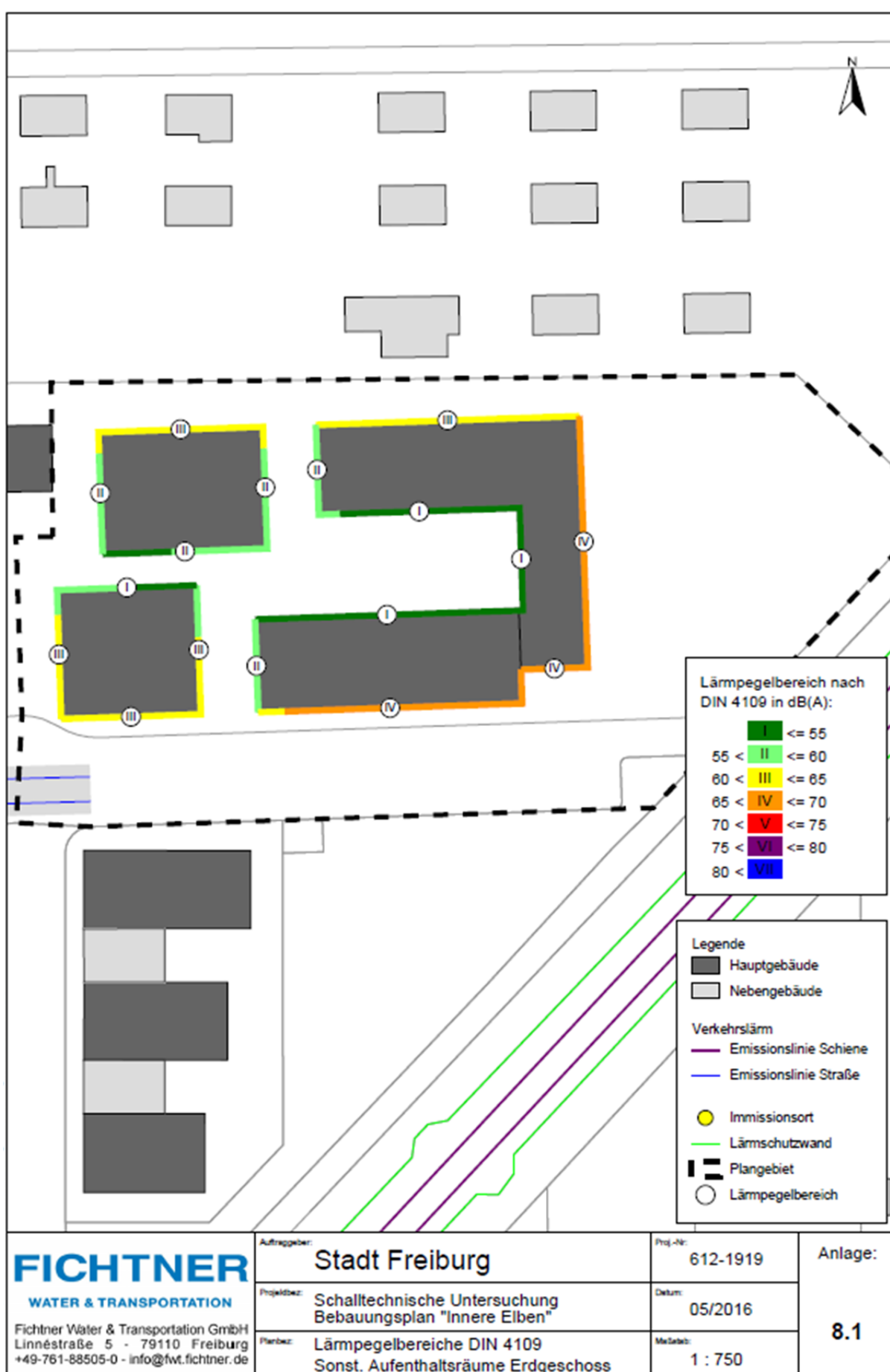
## **12. Einsicht verwendeter DIN-Vorschriften**

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.

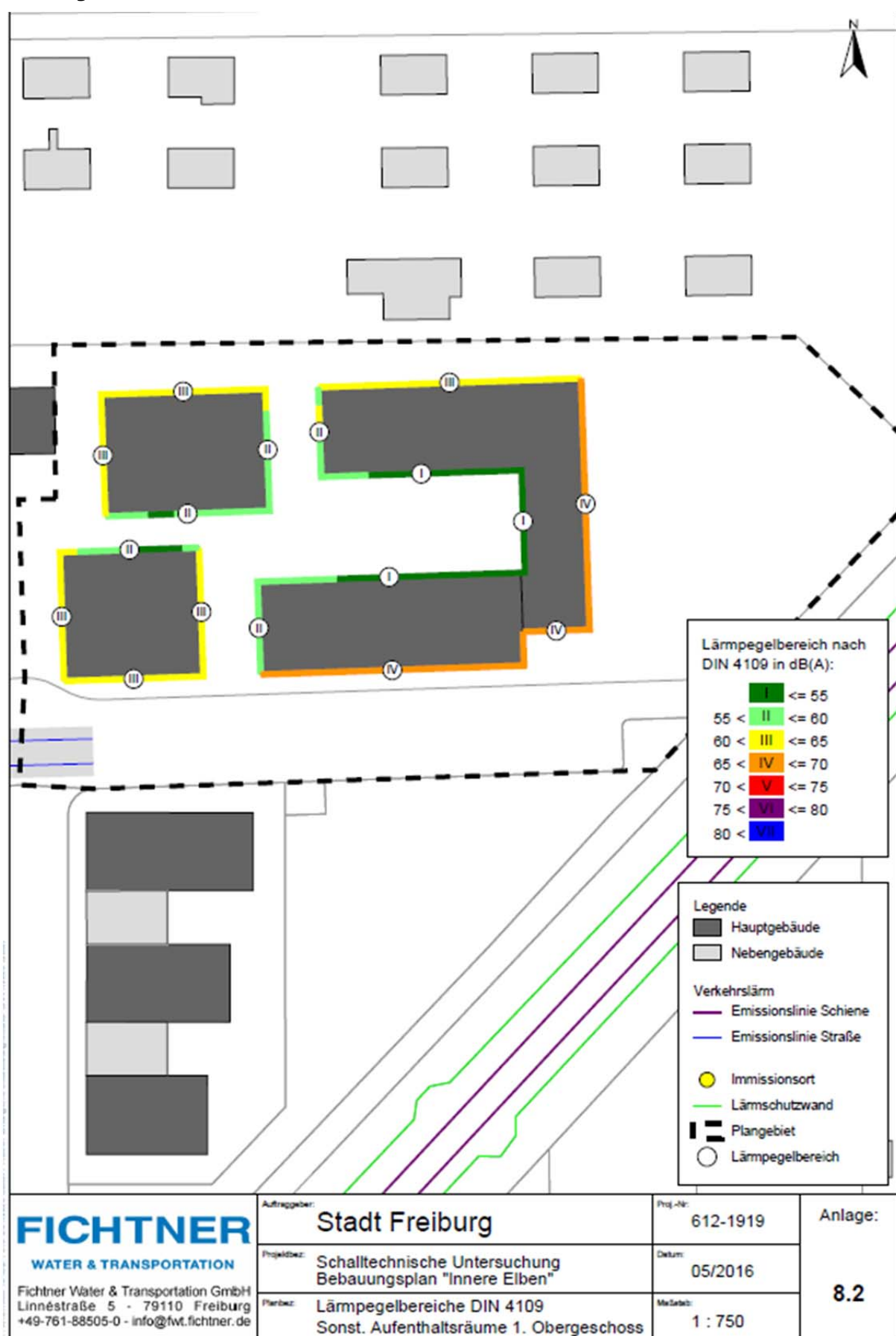
Freiburg i. Br., den 14. März 2017

Prof. Dr. Haag  
Bürgermeister

# Anlage 1: Lärmpegelbereiche für die sonstigen Aufenthaltsräume Erdgeschoss



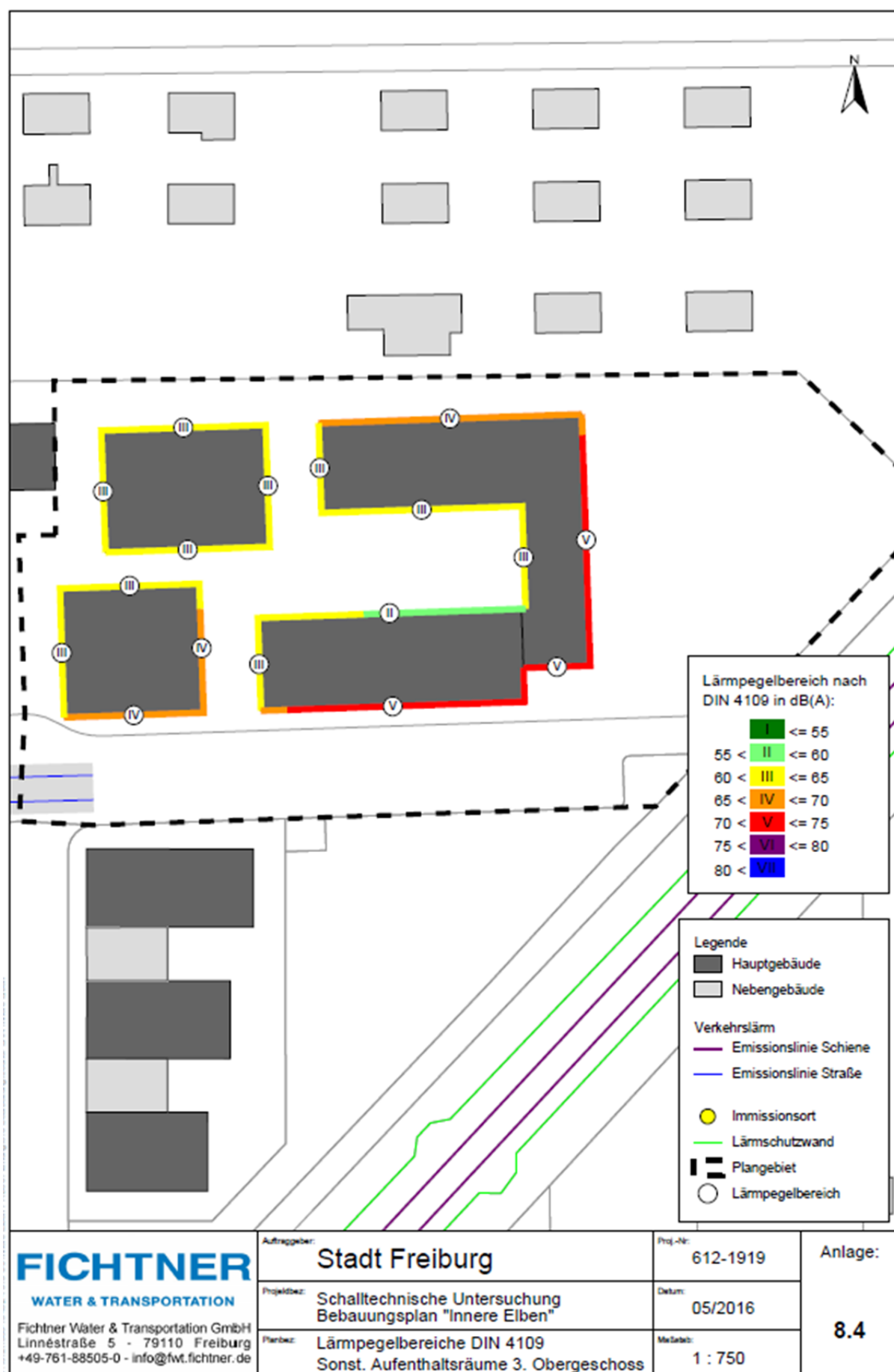
# 1. Obergeschoss



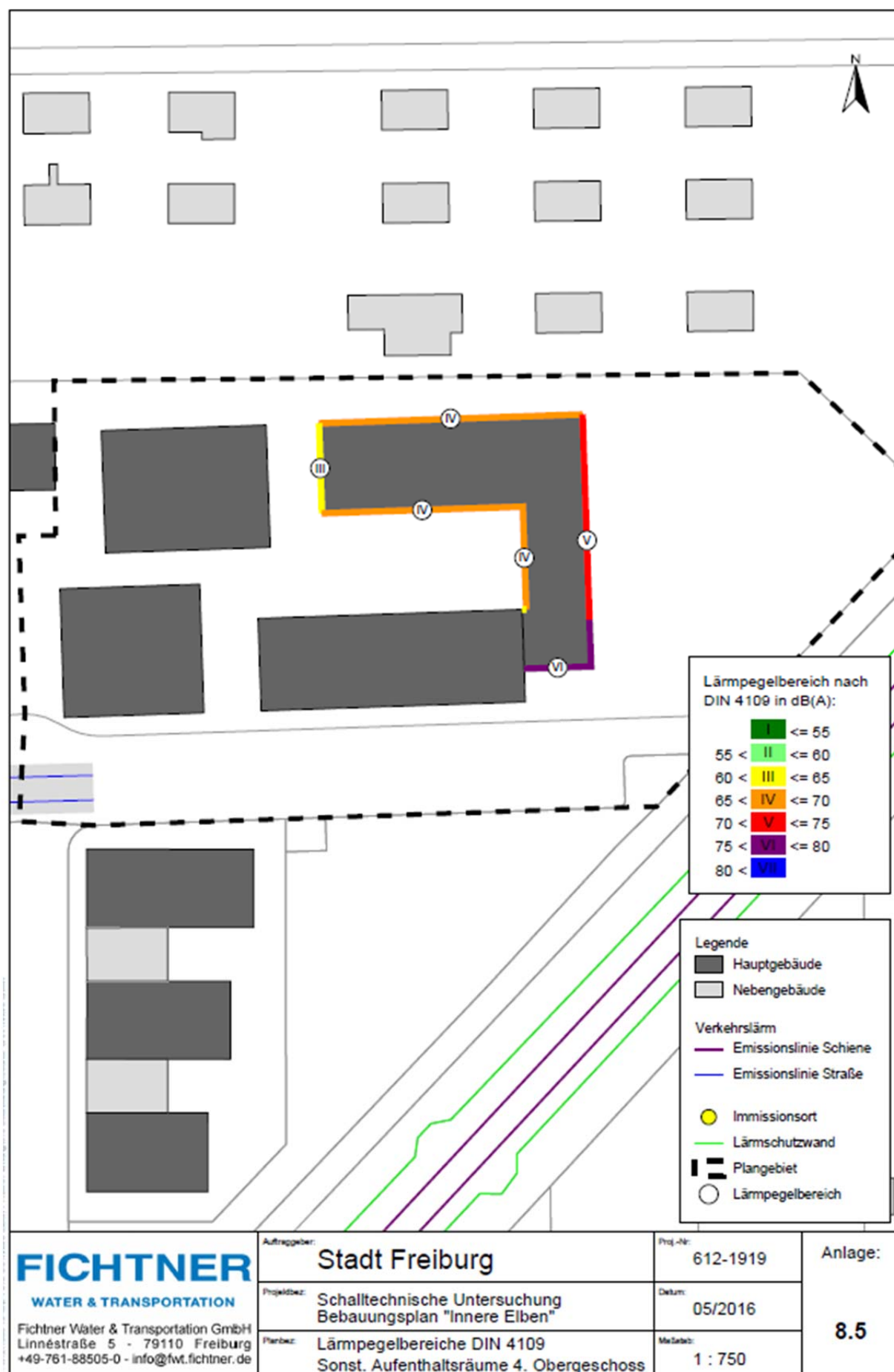
## 2. Obergeschoss



### 3. Obergeschoss



#### 4. Obergeschoss



**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 · 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 · info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	Stadt Freiburg
Projektbez:	Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Innere Elben"
Planbez:	Lärmpegelbereiche DIN 4109 Sonst. Aufenthaltsräume 4. Obergeschoss

Proj.-Nr:	612-1919
Datum:	05/2016
Maßstab:	1 : 750

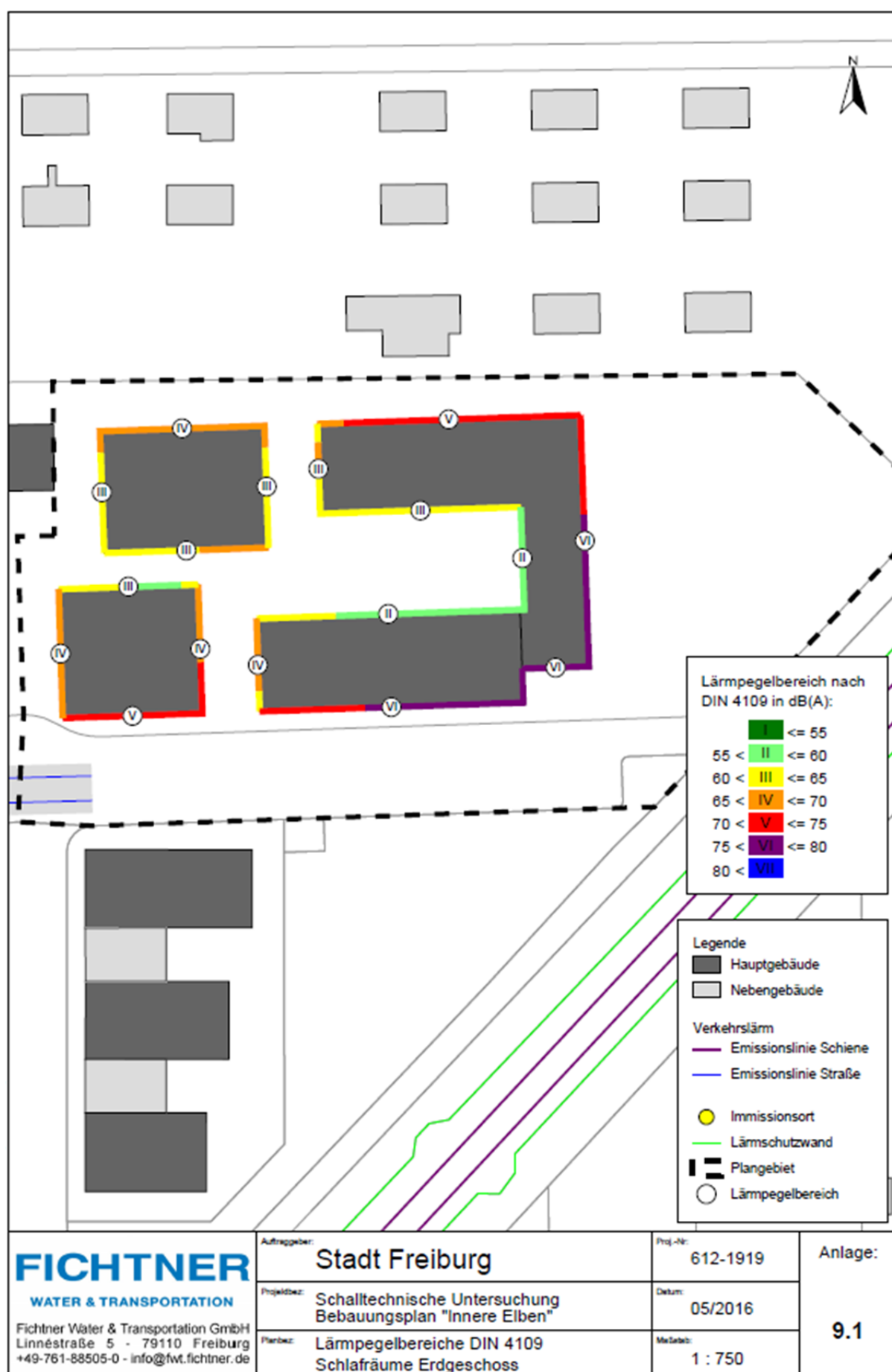
Anlage:

8.5



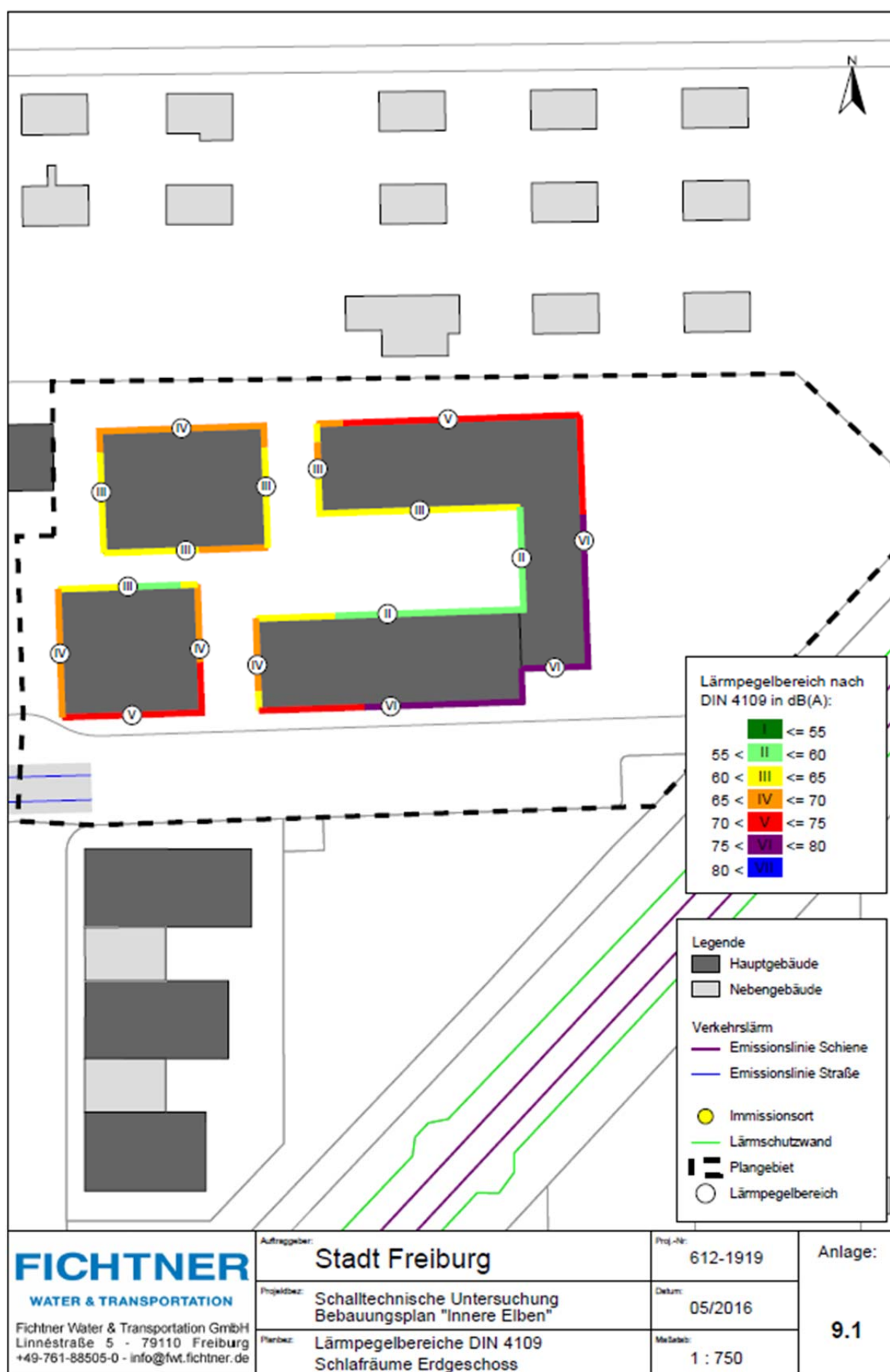
## Anlage 2: Lärmpegelbereiche für Schlafräume und Kinderzimmer

Erdgeschoss

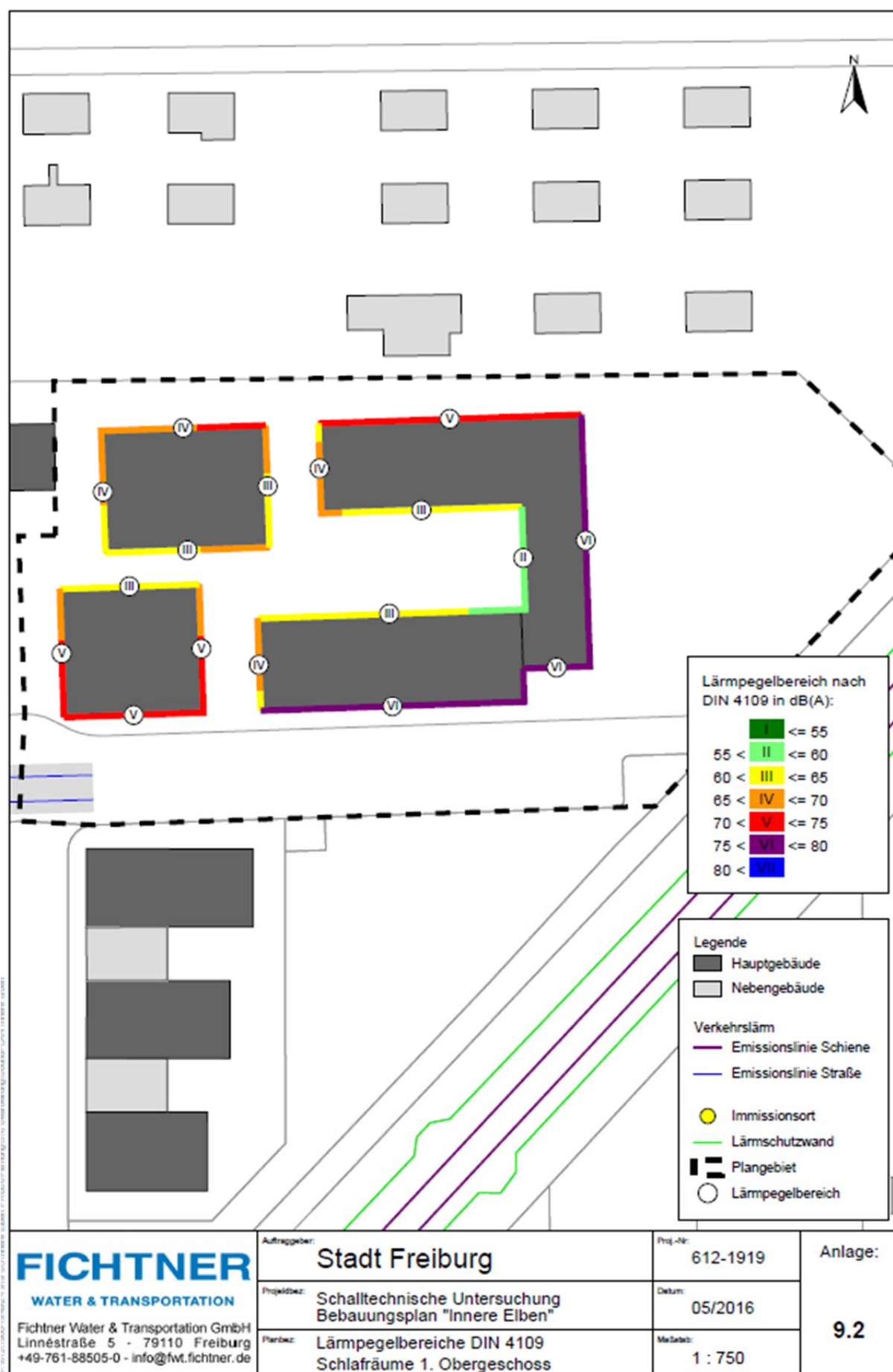




# 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



### 3. Obergeschoss



#### 4. Obergeschoss

