

**1. Änderung des Bebauungsplans mit  
örtlichen Bauvorschriften  
Gewerbeschule II, Plan-Nr. 1-18a  
(nach § 13a BauGB)**

---

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, §§ 1 ff Bau NVO)**

- 1.1 Das Sondergebiet "Forschungsinstitut" dient der Unterbringung von Forschungsbetrieben.
- 1.2 Allgemein zulässig sind Gebäude und Einrichtungen zur Forschung und deren Betrieb, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.
- 1.3 Ausnahmsweise sind Hotelbetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO ebenfalls nicht wesentlich stören.
- 1.4 Unzulässig sind
- Vergnügungsstätten, dazu gehören beispielsweise Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. der Gewerbeordnung (GewO), außerdem Animierlokale, Peep-Shows, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit (Solo-)Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Einzelhandelsbetriebe mit angeschlossenen Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe sowie Swingerclubs,
  - Bordelle und bordellartige Betriebe, dazu gehören beispielsweise Eroscenter und vergleichbare Dirnenunterkünfte.
- 1.5 Zu- und Ausfahrten und Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind im Bereich der Eckerstraße gemäß der Planzeichnung zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO) und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (GH).

## **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Versiegelungsgrad von 100% der Grundstücksfläche überschritten werden.

## **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche angerechnet.

## **2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)**

2.3.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen (18,0 m) gelten auch für sonstige bauliche Anlagen und sind bezogen auf die jeweilige Gehweghinterkante im Eckbereich der umgebenden Straßen.

2.3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten auf einer Fläche von maximal 10 % der Dachfläche um max. 1,50 m überschritten werden.

## **3. Bauweise und überbaubare Grundstückflächen**

### **3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise wobei auch Grenzbebauungen zulässig sind.

### **3.2 Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

3.2.1 Die überbaubaren Grundstückflächen (Baufenster) werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

3.2.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) dürfen die Baugrenzen auf max. 6 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. In der Summe dürfen diese Vorbauten max. 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Eine Überbauung der öffentlichen Flächen ist ausgeschlossen.

## **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Hiervon abweichend sind offene Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze allgemein zulässig.

## **5. Grünordnerische Festsetzungen**

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

Alle Dächer der Gebäude im Plangebiet sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm (zzgl. Drainschicht) extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise dürfen bis zu 30% der Dachflächen nicht begrünt sein, um doch Dachaufbauten, Dachluken, Verankerungen von Photovoltaik-Anlagen (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.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich um Leitungsstränge, Schächte, ggf. statische Vorkehrungen im Dachbereich etc.

Freiburg i. Br, den 22. Juli 2014  
Dezernat V

(Prof. Dr. Martin Haag)  
Bürgermeister

## **B Ergänzende Hinweise**

### **1. Kampfmittel**

Wegen der historisch gesicherten, flächenhaften Bombardierung dieses Gebietes wird die Untersuchung auf Kampfmittelvorkommen empfohlen. Aus Gründen der Gefahrenabwehr sollten daher keine Boden greifenden Maßnahmen durchgeführt werden, bevor nicht durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen das Baugelände auf Kampfmittel untersucht und ggf. geräumt wurde.

### **2. Grundwasser**

Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn. Wenn Unterkellerungen in den Grundwasserschwankungsbereich ragen, sollten diese als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.

### **3. Umgang mit Boden/Bodenverunreinigungen**

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt erforderlich ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Ist eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst oder auf landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich, ist überschüssiger Aushub einer ordnungsgemäßen Deponierung zuzuführen.

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.

### **4. Abbruch von Gebäuden**

Beim Abbruch von Gebäuden ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe nicht mit dem Abbruchmaterial zusammen entsorgt werden. Das bedeutet, dass insbesondere Dachböden, Keller, Lagerräume vor dem Abbruch auf möglicherweise dort gelagerte wassergefährdende Stoffe wie z.B. Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmittel, Lack- und Farbdosen, Reinigungsmittel, Lösungsmittel, Öle (Ölbehälter) hin untersucht werden und diese gesondert beseitigt werden.

### **5. Archäologische Bodenfunde**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **6. Lärmschutz**

Gewerbliche Nutzungen haben die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einzuhalten. Sämtliche Geräusche ausgehend von Versammlungsstätten, Kundenverkehr, Anlieferung, Lüfter, Aggregaten etc. sind zu überprüfen. Hierbei sind die erhöhten Anforderungen der TA-Lärm während der Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen zu berücksichtigen.

Bei kritischen Vorhaben wie Gastronomie mit Außenbewirtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die gewerblichen Nutzungen für das Wohnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere i.S. der TA-Lärm, verursachen.

## **7. Beweissicherung**

Entlang des östlichen Fahrbahnrandes/Gehweg der Eckerstraße verläuft der Nordarm des Gewerbebaches.

Sollte entlang der Eckerstraße ein Verbau oder andere bauliche Schutzmaßnahmen auf Privatfläche oder auch in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen müssen, ist eine Beweissicherung des Bauwerks des Gewerbekanals erforderlich.

## **8. Entwässerung**

Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig im Rahmen der Genehmigung mit badenova, Haus und Grundstücksentwässerung abzustimmen und im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren vorzulegen.

## **9. Beleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zu verwenden.