

**Ergänzungssatzung Pochgasse (Zähringen),
Plan-Nr. 2-94**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.1 Es sind maximal vier Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, jeweils ein Gebäude auf den Grundstücken Flst.Nrn. 10140/1, 10141/1 und 10139/3 sowie ein Gebäude als Doppelhaus an der Grenze der Grundstücke Flst.Nrn. 10139/7 und 10139/3. An dieser Grenze besteht Anbaupflicht für jeweils eine Doppelhaushälfte.
- 1.2 Die Gebäudetiefe darf maximal 12,0 m betragen.
- 1.3 Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

2. Höhenlage

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes. Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig, Geländeabgraben zur Belichtung von Räumen in Kellergeschossen sind ausnahmsweise in geringfügigem Umfang zulässig.

3. Stellplätze

Stellplätze sind nur südlich der Baugrenze und unter Beachtung der Festsetzungen unter den Nrn. 5.2 und 5.3 zulässig.

4. Schallschutz

- 4.1 Die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Immissionspegeln größer 52 dB(A) in der Nacht ist zulässig, wenn eine ausreichende Belüftung (Luftwechselrate 20 m³/h pro Person) über ein Fenster auf der lärmabgewandten Seite desselben Raumes möglich ist bzw. zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen wie vorgehängte Glasfassaden, Wintergartenkonstruktionen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erfolgen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm mit zu berücksichtigen.

- 4.2 Die maßgeblichen Lärmpegelbelastungen sind der schalltechnischen Untersuchung vom August 2008 (Ergänzung Oktober 2008) des Büros Fichtner Water & Transportation, Seite 14 zu entnehmen.
- 4.3 Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ergeben sich aus der 24. BImSchV in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung.

5. Grünordnerische Festsetzungen

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

Folgende Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres, nachdem die neuen Gebäude bezugsfertig sind, umzusetzen:

FIST.Nr. 10139/7:	ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum mit einer Mindestgröße von 20 bis 22 cm Stammumfang
FIST.Nr. 10139/3:	drei mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume mit einer Mindestgröße von 20 bis 22 cm Stammumfang
FIST.Nr. 10141/1:	ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum mit einer Mindestgröße von 20 bis 22 cm Stammumfang

Die Baumstandorte sind mit den Erschließungsflächen (Zugänge, Zufahrten) abzustimmen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene gegen Überfahren zu schützende begrünzte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat (z.B. nach FLL-Richtlinien) herzustellen.

Auf den Grundstücken FIST.Nrn. 10139/3 und 10141/2 kann alternativ zur Pflanzung eines neuen Baumes auch ein vorhandener im Bebauungsplan nicht mit einer Pflanzbindung versehener Baum erhalten werden.

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

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zwingend zu erhalten und zu pflegen. Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der senkrecht projektierten Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten ist nicht zulässig. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes (z.B. gemäß DIN 18920) zu sichern.

5.3 Begrenzung der Bodenversiegelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächenversiegelungen für Zuwegungen und Terrassen sind zulässig; sie müssen jedoch auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt und zu der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Sämtliche Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster etc.).

5.4 Grundwasserschutz

Soweit bei den Bauarbeiten Grundwasser bzw. dauernd fließendes Hangschichtenwasser freigelegt wird, ist das Umweltschutzamt umgehend zu informieren. Das Anlegen von Drainagen zur dauerhaften Ableitung von Grundwasser ist verboten.

6. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Nach Süden orientierte Dachflächen sind für Solarenergie (Kollektor- bzw. Photovoltaikanlagen) offen zu halten und dürfen nicht verbaut werden (z. B. durch Abluftrohre). Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich z.B. um Leitungsstränge, Schächte und ggf. statische Aufwändungen im Dachbereich.

Freiburg i. Br., den 30. Juni 2009
Dezernat I
Referat für Stadtentwicklung und Bauen

(Schröder-Klings)
Stadtdirektor

Ergänzende Hinweise:

a) Niederschlagsretention / Entwässerung

Die Anlage von extensiv begrünten Dächern zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Niederschlagsretention wird empfohlen. Zu jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsgesuch einzureichen, in dem mit der badenova die technischen Details der Entwässerung bzw. Möglichkeiten der Rückhaltung von Niederschlagswasser abzustimmen sind. Ggf. hat die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz gedrosselt zu erfolgen.

b) Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die erforderlichen Inhalte des Freiflächengestaltungsplans ergeben sich aus der Ergänzungssatzung sowie dem städtischen Anforderungsprofil für qualifizierte Freiflächengestaltungspläne.

c) Reduzierung des Energiebedarfs

Durch geeignete gestalterische bzw. planerische Maßnahmen soll eine Wärmedämmung über den Standard der EnEV bzw. KfW 40 hinaus und passive Solarenergienutzung möglichst umfassend realisiert werden.

d) Bodenschutz

Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach § 1 Satz 1, § 2 Abs. 2, § 4 Abs. 1, § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes, der Bundesbodenschutzverordnung und § 1a des Baugesetzbuchs, ist Folgendes zu beachten:

Mit dem Boden ist sparsam umzugehen. Daher ist eine Wiederverwertung des im Rahmen der Bautätigkeit ausgehobenen Bodens auf höchstmöglichem Niveau anzustreben. Anfallender unbelasteter Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten und wieder einzubauen. Überschüssiger Aushub ist einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung entsprechend seiner Eignung zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen.

Zugangswegen, Stellplätze, Park- und Garagenvorplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.

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

e) Ver- und EntsorgungErdgas und Wasser

Bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen mit Erdgas versorgt werden. Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Strom

Die Versorgung der geplanten Bebauung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungsnetz. In Abhängigkeit des zu erwartenden Energiebedarfs wird ein zusätzlicher Kabelverteilerstandort notwendig.

Abwasser

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch über den vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal in der Pochgasse erschlossen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in den Schmutzwasserkanal übergeleitet werden. In den ergänzenden Hinweisen ist fälschlicherweise ein Mischwasserkanal erwähnt.

Die Niederschlagsentwässerung kann über eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal erfolgen. Als primäre Maßnahme zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage von extensiv begrünten Dächern, die auch der Verbesserung des Kleinklimas dienen, empfohlen.

Genauere Festlegungen erfolgen im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung.

Hausanschlüsse

Die Grundstücksentwässerungsanlagen werden nach der gültigen Stadtentwässerungssatzung der Stadt Freiburg hergestellt.

f) Denkmalschutz

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg i. Br. unverzüglich zu benachrichtigen. Diese Behörde ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.