

TEXTTEIL DES BEBAUUNGSPLANS

(STAND: 24. OKTOBER 2016)

A. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen

- 1.1 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 264,5 m ü.NN
- 1.2 Staffelgeschosse, Dachaufbauten und erforderliche Anlagen der technischen Gebäudesausstattung dürfen bis zu einer Höhe von 267,5 m ü.NN, gemessen an der höchsten Stelle ihrer Ausführung, errichtet werden.

B. Hinweise

1. Verhältnis zu in Kraft getretenen Bebauungsplänen

Die zuvor maßgebliche Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen war in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026a, festgesetzt. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026h, wird dieser Bebauungsplan ausschließlich in dieser Festsetzung geändert, alle weiteren Festsetzungen sind unverändert anzuwenden. Die Hinweise aus der in Kraft getretenen und weiterhin gültigen 1. und 5. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-026a und Plan-Nr. 6-026e, sind weiterhin zu berücksichtigen.

2. Naturschutz & Artenschutz

Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Bei der gärtnerischen Gestaltung des Baugrundstücks sind heimische, standorttypische Bäume und Sträucher zu verwenden. Rodungen von Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind Gehölzentfernungen unzulässig.

Beim Bau großer Fensterfronten 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:

http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf.

Beleuchtungen und Lichtimmissionen können zu negativen Auswirkungen auf Insekten, Fledermäuse und Vogelzug führen, dies gilt insbesondere für die Verwendung von Skybeamern. Von der Ausleuchtung des Nachthimmels ist aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes abzusehen (Lichtverschmutzung). Folgende weitere Maßnahmen können negative Lichtimmissionen aus Gründen des Artenschutzes für Tiere minimieren:

- Verwendung von LED - bzw. Natriumdampf-Leuchtmitteln,
- Lichtlenkung ausschließlich in Bereiche, die beleuchtet werden müssen,
- Verwendung staubdichter Leuchten,
- Kein Einsatz von Fassadenbeleuchtung.

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind die Vorgaben des § 44 BNatschG zu berücksichtigen.

3. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann ausgehend von dem bestehenden Leitungsnetz sichergestellt werden. Für die Trinkwasserversorgung besteht derzeit rechnerisch bis zu einer Höhe von 256 m ü. NN ein ausreichender Versorgungsdruck. Dieses Maß wird durch die im vorliegenden Bebauungsplan zulässigen, maximalen Gebäudehöhen deutlich überschritten. Abhängig von den haustechnischen Anforderungen und dem tatsächlich anstehenden Versorgungsdruck ist der Einbau einer Druckerhöhungsanlage zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen. Das Bauvorhaben liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet Umkirch, welches bereits fachtechnisch abgegrenzt ist. Eine Schutzgebietsverordnung liegt noch nicht vor.

4. Ergänzung: Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers darf bei der Gründung des Bauvorhabens eine Unterschreitung der aktuellen mittleren Grundwasserhöchststände (MHW), bezogen auf die Unterkante des tiefsten Untergeschosses, nicht erfolgen. Mit der unteren Wasserbehörde (Umweltschutzamt der Stadt Freiburg i. Br.) sind die die maximal zulässigen Gründungstiefen abzustimmen. Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn.

5. Archäologische Bodenfunde und 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6. Kampfmittel

Mögliche Funde von Kampfmitteln aus dem 1. und 2. Weltkrieg können im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Sondierungs-, Sicherungsmaßnahmen liegen in der Verantwortung des Bauherrn.

Freiburg i. Br., 31. Januar 2017
Dezernat V

Prof. Dr. Haag
Bürgermeister