

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Stellplätze und Garagen

Sämtliche Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Tiefgarage darf nur innerhalb der Baugrenzen und in dafür gesondert festgesetzten Bereichen ausgebildet werden. Die Pkw-Andienung des Gebäudes hat ausschließlich über die Tiefgarage zu erfolgen.

2. Besondere Bauweise

Im Bereich der besonderen Bauweise gelten innerhalb der Baugrenzen die Vorschriften der geschlossenen Bauweise.

3. Gebäudehöhen

Für den Bereich, der mit einem Staffelgeschoß ausgebildet wird, beträgt die Gebäudehöhe max. 16,80 m. Im übrigen Bereich wird die Gebäudehöhe mit 13,50 m bzw. 10,50 m festgesetzt (siehe Schnitt).

4. Geländemodellierung

Die Tiefgarage ist als bepflanzbare Ausgleichsfläche mit einer 0,70 m bis 1,00 m starken Humusschicht abzudecken.

5. Pflanzungen

Nach § 1 (1) der Rechtsverordnung zum Schutz vor Grünbeständen in der Stadt Freiburg i.Br. (Baumschutzverordnung) vom 04.08.1982 sind für die unter Schutz stehenden und durch die Bautätigkeit entfallenden Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück vorzunehmen. Grundlage für die Ersatzpflanzungen ist die durch das Gartenamt erfolgte Gehölz-Wertermittlung.

6. Schallschutz

Die erhöhten Lärmpegel von

westliche Baugrenze 63 - 68 dB (A) am Tag, 56 - 61 dB (A) nachts

südliche Baugrenze 71 - 72 dB (A) am Tag, 64 - 65 dB (A) nachts

östliche Baugrenze 65 - 70 dB (A) am Tag, 57 - 62 dB (A) nachts

sind durch passive Schallschutzmaßnahmen an den zur Straßenseite hin orientierten Gebäudeteilen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszugleichen.

Falls Wohnungen eingeplant werden sollten, sind Wohn- und Schlafräume mit Schallschutzfenster der Klassen 3, 4 und 5 zu versehen.

7. Aushub

a) Die gesamten Aushubarbeiten sind unter fachkundiger Aufsicht (Gutachter) durchzuführen.

b) Der gesamte mineralisierte Hausmüll auf dieser Fläche, auch in Bereichen die nicht überbaut werden, ist zu erfassen und auf der Hausmülldeponie Eichelbuck zu entsorgen. Eine Wiederverwertung dieses Materials als Auffüllmaterial ist nicht zulässig.

c) Das Restvolumen an "praktisch unbelastetem Aushub" ist einer Wiederverwertung zuzuführen (FEBA), wobei die nichtverwertbaren Anteile (Bauschutt, Schlacken, Schluff u.s.) zu separieren und auf einer Bauschuttdeponie mit Basisabdichtung zu entsorgen sind. Ein entsprechender Entsorgungsnachweis ist im Rahmen des Bauordnungsverfahrens zu führen.

8. Grundwasserhaltung

Sollte eine Grundwasserhaltung für die vorgesehene Bebauung (Gründung) erforderlich sein und auf kontaminiertes Grundwasser gestoßen werden, ist eine Grundwasseruntersuchung durchzuführen.

9. Hinweise

a) Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt, archäologische Denkmalpflege, ist gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde zutage treten.

b) Oberflächenwasser

Regenwasser von Dachflächen sollen im Bereich des Grundstückes versickert werden. Außerdem sind Hofflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten möglichst mit wasserdurchlässigem Material (Rasergittersteine, Verbundpflaster) zu befestigen.

c) Umspannstation

Die Umspannstation im Untergeschoß des Gebäudes ist von der Tiefgarage feuerbeständig abzutrennen.

Für die Einbringung der Geräte sowie für die Belüftung des Trafos wird ein mit Gitterrosten abgedeckter Transport- und Luftschaft, außerhalb der Baugrenzen, erforderlich.

Für einen schnellen und ungehinderten Zugang zur Station ist eine außenliegende Abgangstreppe vorzusehen, die dann ebenfalls außerhalb der Baugrenze liegt.

d) Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Freiburg, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.