Anlage 2 zur Drucksache G 00159

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan

„ÖSTLICHES RIESELFELD IV A 6 /122-4“

in der Stadt FREIBURG im Stadtteil RIESELFELD

für den Bereich:	Östliches Rieselfeld (teilweise)
begrenzt durch:	Bettina-von-Arnim-Straße, öffentliche Grünflächen 3. Bauabschnitt, Bollerstaudengraben, Bollerstaudenweg, Opfinger Straße

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2.1 und 2.2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete werden wie folgt gegliedert:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Zulässig sind Kinder- und andere soziale sowie kulturelle Einrichtungen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) BauGB und § 16 ff BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit der Festsetzung der Baulinien, Baugrenzen und mittleren Bebauungstiefe und der Festsetzung der Grundflächenzahl - GRZ - bestimmt.

2.2 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf einzelnen Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3 Gemäß § 17 (2) BauNVO darf die zulässige Bruttogeschossfläche auf einzelnen Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,0 überschritten werden.

2.4 Belichtungsgräben, Tiefhöfe oder Abgrabungen zur Belichtung von Räumen unter dem auf die Höhe Hinterkante Gehweg aufzufüllenden Geländeniveau sind unzulässig.

2.5 Geschosse und Nichtvollgeschosse über dem obersten der festgesetzten Geschosse sind nicht zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 23 BauNVO

Die Bebauungstiefe wird bereichsweise auf im Mittel 11,0 m, 12,0 m, 12,5 m und 14,5 m festgesetzt. Die mittlere Bebauungstiefe der Attikageschosse (Staffelgeschosse) beträgt 9,5 m und 11,5 m. (vergleiche Prinzipschnitte Blatt 2.1). Offene Treppenhäuser und Wintergärten (nicht beheizbare und thermisch von Aufenthaltsräumen getrennte Bauteile) sind nicht auf die mittlere Bebauungstiefe anzurechnen. Der Bezugspunkt der jeweiligen mittleren Bebauungstiefe ist in der Planzeichnung dargestellt.

4. ÜBERSCHREITEN VON BAULINIEN UND BAUGRENZEN gem. § 23 (2) Satz 3 u. (3) BauNVO

Die Baulinien und Baugrenzen können bis auf eine Tiefe von 1,75 m mit Balkonen und Wintergärten (nicht beheizbare und thermisch von Aufenthaltsräumen getrennte Bauteile) überbaut werden. Baugrenzen können bis auf eine Tiefe von 1,75 m auch mit Laubengängen und offenen Treppenhäusern überbaut werden.

5. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist bereichsweise als offene Bauweise (o), als geschlossene Bauweise (g) und als Bereich für Doppelhäuser festgesetzt.

6. HÖHENLAGEN DER GEBÄUDE gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhe der Oberkante Fertiger Fußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG), gemessen über der Höhe der Hinterkante der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche und bezogen auf die Mitte der jeweiligen Hauslänge (sogenannte Sockelhöhe) darf bei Gebäuden mit ebenerdiger Parkierung 0,15 m und bei Gebäuden mit Parkierung in Tiefgaragen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

7. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

7.1 Versorgungsanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO sind nur auf den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.2 Schaltschränke und Verteilerschränke sind außerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen ausnahmsweise zulässig.

7.3 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenlauben und Geschirrhütten auf zwei Drittel der Grundstückslänge mit einer jeweiligen Länge von höchstens 6,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m sowie Pergolen u. ä. zulässig.

7.4 In den südwestorientierten Vorgartenbereichen zwischen Baulinien, Baugrenzen, deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie sind Müllstandorte unzulässig.

8. TIEFGARAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

8.1 Tiefgaragen, Garagen und offene Stellplatzüberdachungen (Carports) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze für Behinderte sind ausnahmsweise hinter der Verlängerung der Baulinie oder Baugrenze in Tiefe der Baufenster zulässig.
(Hinweis: Zur Gestaltung der Stellplätze, Carports und Tiefgaragenüberdeckungen sind auch grünordnerische Festsetzungen unter II. getroffen.)

8.2 Tiefgaragenzufahrten sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen senkrecht zur Erschließungsstraße zulässig. Diese Zufahrten sollen nur Tiefgaragen mit einer maximalen Anzahl von 50 Stellplätzen erschließen.

8.3 Tiefgaragendecken sind vollflächig zu schließen. Belichtungs- und Belüftungsgräben sind unzulässig.

8.4 In den Höchsthochwasserstand (HHW) des Grundwassers darf bei der Errichtung von Tiefgaragen / Kellern baulich bedingt eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgebildet sind. Unter dem Mittleren Hochwasserstand (MHW) darf nicht gebaut werden, die Unterkante der Bodenplatte muss insgesamt über dem MHW liegen. Die entsprechenden Grundwasserhöhenlinien sind im Bebauungsplan (Blatt 2) dargestellt. Zur Ermittlung der Grundwasserhöhen auf den einzelnen Grundstücken werden gesonderte Gutachten empfohlen.

9. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Auf allen Tiefgaragenrampen und -fahrgassen sind Flächen für gegenseitige Durchfahrtsrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger festgesetzt.

10. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, i. S. v. § 8 a BNatSchG

Die Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch die entsprechenden Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung (siehe Punkte II und III) näher bestimmt.

11. VORKEHRUNGEN ZUR LÄRMMINDERUNG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

11.1 Im Gebäude liegende Tiefgarageneinfahrten sind mit einem Tor, das von der Außenwand des Gebäudes max. 40 cm zurückversetzt ist, zu versehen.

11.2 Die Wände und Decken der Tiefgaragenzufahrten sind schallabsorbierend auszubilden.

11.3 An den Umfassungsbauteilen der Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Darstellungen im Schallschutzplan baulich vorzusehen.

12. FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

12.1 Für die Bereiche der öffentlichen Grünflächen, die mit belastetem Oberboden aufgefüllt wurden / werden, gelten die Nebenbestimmungen der naturschutzrechtlichen Genehmigung vom 06.12.1994. So ist in diesen Bereichen z. B. für Kinderspielflächen oder den Anbau von Nahrungspflanzen ein Bodenaustausch oder -auftrag durchzuführen. Die Verwertbarkeit von Aushub aus diesen Bereichen ist mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.

12.2 Die verunreinigten Ablagerungen im Bereich der ehemaligen Schlammtrockenbecken müssen zum Schutz des Grundwassers nicht entfernt werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Ablagerungen wegen ihrer Gasbildung keine Gefahr für zu bebauende, angrenzende Flächen darstellen. Kinderspielflächen ohne Versiegelung müssen mit mindestens 0,3 m unbelastetem Boden gesichert werden. Bei allen Tiefbauarbeiten muss ein ausreichender Arbeitsschutz (mögliche Gasbildung) beachtet werden. Erdaushub aus diesem Bereich ist in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt zu entsorgen.
Die Fläche ist auf das Niveau der umgebenden Flächen aufzufüllen. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden. Werden Grabarbeiten auf den Flächen durchgeführt, so sind diese mit dem Umweltamt der Stadt Freiburg abzustimmen.

13. ZULÄSSIGKEIT VON ABWEICHUNGEN VON VERKEHRSFLÄCHEN

Abweichungen von zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsfläche sind zulässig, soweit diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG AUF PRIVATEN FLÄCHEN

1. PFLANZGEBOT AUF PRIVATGELÄNDE OHNE UNTERBAUUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB, i. S. v. § 8 a BNatSchG (§ 1 a BauGB)

In Privatgärten und in den Freiflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit Bodenanschluss (ausgenommen Vorgartenbereiche, die an baumbestandene Straßen grenzen) ist je 200 qm Freifläche ein mittelgroßer bis großer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

In den ost-west gerichteten Straßen südlich und nördlich des sozialen Zwecken dienenden Grundstückes sind auf privatem Gelände Baumpflanzungen festgesetzt (Baumart siehe Planeintrag Blatt 3.1). Ebenso am westlichen Ende des Freda-Wuesthoff-Weges. Hier sind Hochstämme mit Mindeststammumfang 16/18 cm zu pflanzen.

2. PFLANZGEBOT AUF TIEFGARAGEN, FLACHDÄCHERN UND DÄCHERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB, i. S. v. § 8 a BNatSchG (§ 1 a BauGB)

2.1 Intensive Dachbegrünung

Die Bereiche der Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit mind. 0,30 m Erdsubstrat als Vegetationsschicht und zusätzlicher Drainageschicht zu bedecken und intensiv zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Terrassen oder notwendige Wege genutzt werden. In der Vegetationsschicht ist ein Anstau für das Dachregenwasser vorzusehen.

2.2 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer auf Bauteilen mit bis zu einem Geschoss sowie Dächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Für alle übrigen Flachdächer wird mindestens eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

3. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.1 Begrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht durch Terrassen, Wege und Abstellflächen in Anspruch genommen werden.

3.2 Privat nutzbarer Gartenanteil

Für Wohnungen im Erdgeschoss ist ein privat nutzbarer Gartenanteil von mind. 5,0 m Tiefe herzustellen, soweit sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung keine geringere Tiefe ergibt. Wenn im Erdgeschoss keine Wohnnutzung stattfindet, ist der Gartenanteil den Bewohnern des darüberliegenden Geschosses, z. B. durch eine Treppe oder ähnliches zugänglich zu machen.

3.3 Nebenanlagen und Stellplätze, Carports, untergeordnete Wege

Nicht überbaute Sitzplätze, Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze, Standorte für Abfallbehälter, untergeordnete Wege sowie Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden. Überschüssiges Regenwasser von befestigten Flächen ist in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern.
Carports sind mit geeigneten Klettergehölzen zu beranken.

3.4 Stellplätze am Käthe-Vordtriede-Weg

Die als Alternative zur Tiefgarage bereichsweise zulässigen ebenerdigen Stellplätze sind mit einer Hecke von den privaten Grünflächen abzuschirmen.

3.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen zur Straße sind entsprechend der Planzeichnung des Grünordnungsplanes herzustellen. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie in die Heckenpflanzung integriert werden.

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, i. S. v. § 8 a BNatSchG

4.1 Das Dachflächenwasser und nicht schädliche verschmutzte Oberflächenwasser der Grundstücke, die südlich des Grünzuges liegen und an diesen angrenzen, ist direkt oder über Sickermulden dort einzuleiten. Grundstücke, die keine Entwässerungsmöglichkeit in diesen Grünzug besitzen, erhalten einen Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal.

III. FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

1. ZU ERHALTENDER BEWUCHS gem. § 9 (1) Nr. 25b i.V.m. Nr. 20 BauGB, i. S. v. § 8 a BNatSchG

1.1 Zu erhaltende Gehölzpflanzung des Bollerstaudengrabens.

Die in der Planzeichnung (Blatt 3.1) festgesetzten, vorhandenen Bepflanzungen des Bollerstaudengrabens sind zu erhalten.

1.2 Der am südlichen Rand des Plangebietes gelegene Wald entlang der Opfinger Straße ist zu erhalten und wie folgt zu pflegen: Entwicklung zum Schutz- und Kulissenwald durch waldbauliche Maßnahmen. Strauchpflanzung als Vor- oder Unterpflanzung im nördlichen Waldrandbereich. An seinem östlichen Ende, an der Einfahrt ins Baugebiet, ist der Waldrand 10 m von der Gehweghinterkante zurückzunehmen und diese Fläche als Gras-Krautsaum zu entwickeln.

2. STRAßENBEGLEITENDE BAUMREIHEN gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB, i. S. v. § 8 a BNatSchG

Im Straßenraum sind großkronige, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist eine unbefestigte Baumscheibe von mind. 8 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche anzulegen, soweit in der Planzeichnung nicht zusammenhängende Baumstreifen festgesetzt sind.

3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE AM WESTLICHEN STADTTEILRAND gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, i. S. v. § 8 a BNatSchG

3.1 Die öffentliche Grünfläche ist locker in gruppenweiser Anordnung mit Obsthochstämmen (vorwiegend hochwüchsige Apfel- und Birnbäume) zu bepflanzen. Je 400 qm ist mind. ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass Sichtbeziehungen aus den Gebäuden ins westliche Rieselfeld möglich sind.

3.2 Östlich des Bollerstaudengrabens ist ein öffentlicher Weg anzulegen. Seine Oberflächenentwässerung erfolgt ins seitliche Gelände zur Versickerung.

3.3 Die öffentliche Grünfläche ist als standortgerechte Wiese mit jährlich ein- bis zweimaliger Mahd (nicht vor Mitte Juni) herzustellen.

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE AM SÜDLICHEN STADTTEILRAND gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, i. S. v. § 8 a BNatSchG

Herstellung einer öffentlichen Grünfläche, welche einen Spielplatz für 12 - 18jährige sowie einen Bolzplatz enthält. Die Fläche ist im Zusammenhang mit den südlich und westlich angrenzenden Waldflächen zu gestalten. Pro 400 qm ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Wiesenflächen sind zu entwickeln, die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen herzustellen.

5. GESTALTETE PLÄTZE gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Die öffentliche Grünfläche nördlich des Grundstückes für soziale Zwecke ist mit mind. 8 großkronigen Laubbäumen und mit Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten als zentraler Platz des 4. Bauabschnittes zu gestalten. Mind. 1/3 der Fläche darf nicht versiegelt werden.

5.2 Die südlich und nördlich der Ingeborg-Drewitz-Allee sowie am westlichen Ende der Ingeborg-Drewitz-Allee geplanten, quartiersbezogenen Verkehrsflächen (insgesamt 7 Stck.) sind als verkehrsberuhigte Räume zu gestalten mit Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Anwohner. Pro 30 - 70 qm ist mind. 1 mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Dabei ist eine Baumscheibe von mind. 8 qm Größe/Baum anzulegen.

B. HINWEISE

1. GESTALTUNG UND MATERIALWAHL

Die Fassadengestaltung sowie Farbgebung und Materialwahl sind grundsätzlich mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.
Auffallende und phosphoreszierende Fassaden sind zu vermeiden.
Die Fassaden sind überwiegend in hellen Farben auszuführen.
Die Brüstungsflächen der Balkone, Wintergärten, Laubengänge und Loggien sind transparent zu gestalten.
Es wird empfohlen, Materialien nach ökologischen und baubiologischen Gesichtspunkten zu wählen.

2. ENERGIESPARENDE BAUWEISE

Die Gebäude sollen konstruktiv und vom Grundriss her so gestaltet werden, dass ihr Energiebedarf 65 kWh/m^{2}a, berechnet nach dem Freiburger Verfahren, nicht übersteigt. Hierzu dienen folgende k-Werte als Orientierung:

Außenwand	0,2 W/qm/K	Fenster	1,3 W/qm/K
Dächer	0,15 W/qm/K	Keller	0,3 W/qm/K

3. ANFORDERUNGEN AN GEBÄUDE

3.1 GEBÄUDEZUGÄNGE

Die Grundrisse der Gebäude sollen so gestaltet werden, dass Treppenhäuser die Hauptzugänge von der Straßenseite sowie einen weiteren Zugang von der Hofseite des Gebäudes zur direkten Erschließung der Gemeinschaftsflächen aufweisen.

3.2 ATTIKA UND DACHÜBERSTAND

An Gebäuden mit Attikageschoss zur Straßenseite wird ein Brüstungsgesims mit einer Ausladung von 0,6 m bis 1,0 m ab Außenkante der Außenhaut des Gebäudes als oberer Abschluss des Straßenraumes empfohlen.

3.3 HAUSANSCHLUSSRÄUME

Die Hausanschlussräume im Kellergeschoss sind so anzulegen, dass die Hausanschlüsse durch die jeweiligen Versorgungsträger auf kürzestem Wege gewährleistet sind (siehe auch koordinierter Leitungsplan).

3.4 FASSADENBEGRÜNUNG

Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung der kleinräumigen Ventilation wird empfohlen, mind. 20 % der Mauern, Wände und Fassaden mit geeigneten Pflanzen gemäß Liste im Anhang zu begrünen.

4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Bei den Darstellungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen handelt es sich um nachrichtliche Eintragungen. Widmungsrechtliche und verkehrliche Funktionen der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem dem Bebauungsplan beigefügten Plan dargestellt.

5. BODEN

5.1 Die als höher belastet eingestufte obere Bodenschicht von ca. 0,5 m wurde im gesamten Baugebiet im Zuge der Erschließungsarbeiten entfernt.

5.2 Das Bodenmaterial unterhalb dieser obersten Schicht ist außerhalb von Wasserschutzgebieten uneingeschränkt verwertbar.

5.3 Über die Entfernung der oberen Bodenschicht hinausgehender Erdaushub soll möglichst innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

5.4 Die Bereiche der öffentlichen Grünflächen werden zum Höhenausgleich mit Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von 1,0 bis 2,5 m aufgefüllt und mit einer unbelasteten Bodenschicht (Mächtigkeit 30 bis 50 cm) abgedeckt.

6. NIEDERSCHLAGSWASSER

6.1 Mit dem auf den Dachflächen anfallenden Regenwasser sollte anhand der Hinweise des Planes „Möglichkeiten zur Regenwasserbehandlung“ verfahren werden. Bei Versickerungen ist zu unterkellerten Gebäuden und Tiefgaragen in der Regel ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten. Ein Überlauf von Versickerungsmulden in den Regenwasserkanal/Vorfluter ist erforderlich.
Die Maßnahmen sind genehmigungspflichtig und mit dem Entwässerungsgesuch beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung einzureichen. Es gelten die Vorgaben der städtischen Entwässerungssatzung und insbesondere das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung zum Thema Regenwasserversickerung A 138.

6.2 Zisternen und Regentonnen zur Rückhaltung von Regenwasser und seiner Verwendung zur Gartenbewässerung werden empfohlen. Die Zisternen sollten einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation besitzen; sie sollten unterirdisch oder in Gebäuden untergebracht werden. Die Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich bedarf einer teilweisen Befreiung vom Benutzungszwang durch die städtische Satzung über den Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Wasserversorgungsanlage, die beim Umweltschutzamt zu beantragen ist.

6.3 Oberflächenwasser (Dachwasser, Oberflächenwasser der Fußwege, Straßen und Plätze), das nicht über Mulden, die angrenzenden Grünflächen oder die Fließgewässer entsorgt werden kann, wird über die Regenwasserkanalisation dem westlichen Rieselfeld zugeführt, dort gereinigt und für die Bewässerung der Feuchtflächen (vgl. Biotopentwicklungskonzept Westliches Rieselfeld) verwendet.
Auf die Verwendung von Pestiziden in allen Vegetationsflächen (auch auf Dächern) muss verzichtet werden, um einen Eintrag in das abfließende Wasser zu vermeiden (sh. Gesetz über die Einschränkung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln des Landes Baden-Württemberg vom 17.11.1990 -- Gbl. S. 426).

6.4 Private Regenwasserleitungen sollen an einen Bach, Graben oder eine Versickerungsmulde angeschlossen werden. Sollte dies technisch nicht möglich sein, können sie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Herstellung von Zisternen zur Niederschlagswassernutzung ist möglich.
In den als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 9, Abs. 5, Ziff. 3 BauGB) gekennzeichneten Flächen darf nicht versickert werden.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 FAHRRAD- UND KINDERWAGENABSTELLPLÄTZE

In den Wohngebäuden sollen Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze ebenerdig oder im Vorgarten mit Überdachung angeboten werden.

Für öffentliche Fahrradabstellplätze im Straßenraum sind im Bebauungsplan Standorte als Empfehlung dargestellt.

7.2 BARRIEREFREIE ERSCHLIESSUNG

Zur barrierefreien Erschließung der Erdgeschosswohnungen werden behindertengerechte Rampen wie im Grünordnungsplan (Blatt 3) dargestellt empfohlen.

8. ABFALLENTSORGUNG

8.1 Standorte für Container zur Sammlung von Altgläsern sind im Bebauungsplan im Straßenraum als Empfehlung dargestellt.

8.2 In den südwestorientierten Vorgärten, die sich besonders als gut besonnte Sitzplätze eignen, dürfen keine Mülltonnen und Müllcontainer aufgestellt werden.
Müllcontainer sollten nur im Ausnahmefalle verwendet werden. Angestrebt ist die ausschließliche Verwendung von Mülltonnen.

8.3 Anlagen zur Abfallentsorgung sollten hinter der Verlängerung der Baulinien und Baugrenzen liegen und in die Einfriedigungen integriert oder mit einem baulichen Sichtschutz versehen werden.

8.4 Bei der Planung der Mülltonenstandorte ist die Biotonne zu berücksichtigen.

8.5 In privat nutzbaren Gärten sollte jeweils eine Fläche zur Eigenkompostierung eingerichtet werden.
Bei der Einrichtung von Gemeinschaftskompostierungen ist für 51 - 100 Haushalte eine Fläche zwischen 30 und 60 qm einzuplanen.

9.1 SCHALLSCHUTZ
gem. Stellungnahme Landesamt für Straßenwesen vom 08.11.1993

Auf die durch den Verkehr auf der Bundesautobahn entstehende Lärmsituation wird ausdrücklich hingewiesen. Aus diesem Bescheid lassen sich daher keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen seitens der für die BAB zuständigen Behörde ableiten.

9.2 SCHALLSCHUTZ
gem. Stellungnahme Regierungspräsidium Ref. Raumordnung vom 14.02.2000

Das Baugebiet befindet sich ca. 500 m seitlich der Platzrunde und ggf. auch im Ein- und Ausflugsbereich in der Platzrunde der motorbetriebenen Luftfahrzeuge des Verkehrslandeplatzes Freiburg. Lärmbelästigungen durch die dort verkehrenden motorbetriebenen Luftfahrzeuge sind nicht ausgeschlossen.

10. DENKMALSCHUTZ
gem. Stellungnahme Landesdenkmalamt vom 22.11.1993

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: (0761) 205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11. GEOTECHNIK
gem. Stellungnahme Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 09.03.2000

Im tieferen Untergrund des Plangebietes stehen gut tragfähige Schwarzwaldkiese an. Die überlagernden Deckschichten sind wasser- und setzungsempfindlich. Der Grundwasser-Flurabstand ist bauwerksrelevant.

12. VERSORGUNG
gem. Stellungnahme FEW vom 16.03.2000

Für eine Deckung des üblichen Bedarfs steht den Gebäuden ein ausreichender Wasserversorgungsdruck nur bis zu einer NN-Höhe von 258 m zur Verfügung.

Die Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Fernwärme sind gemäß den technischen Anschlussbedingungen der FEW in einem gemeinsamen Kellerraum im unmittelbarer Nähe an die öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen.

Leitungen im Bereich von Leitungsrechten sind nicht zu überbauen oder mit Bäumen zu bepflanzen. Vorhaben im Bereich der Trasse bedürfen der Zustimmung der FEW.

13. BAUANTRAGSUNTERLAGEN

13.1 Jedem Bauantrag ist ein rechnerischer Nachweis zum Heizenergiebedarf des Gebäudes beizufügen (nach Freiburger Rechenverfahren zum Nachweis des Niedrigenergiehaus-Standards, sh. orientierende k-Werte Punkt B.2).

13.2 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Lageplan und Schnittdarstellung mit Artenbezeichnung und Höhenangaben zur Genehmigung beizufügen.

Stadt Freiburg i. Br., den 12.01.2000
ergänzt gem. Beschluss des
Gemeinderates vom 26.09.2000

(Dr. Schmelas)
Bürgermeister