# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BREIGE" DER STADT BAD KROZINGEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCH-SCHWARZWALD

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB, BAUNVO)

### 1.1 Reines Wohngebiet (WR) nach §3 BauNVO

Gemäß §1 (6) BauNVO werden von den Ausnahmen nach §3 (3) Nr. 1 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

### 1.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §16 BauNVO

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Obergrenze bestimmt durch die Festsetzung von:

a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO,
b) der Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO,
c) der Höhe baulicher Anlagen nach §18 BauNVO.

1.2.2 Die Festsetzung erfolgt durch den entsprechenden Eintrag in der Nutzungsschablone im Deckblatt zum „Zeichnerischen Teil“.

### 1.3 Höhe der baulichen Anlagen nach §16 und §18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß §18 BauNVO in Verbindung mit §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe des Hauptgebäudes / Hauptdaches mit 7,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenachse auf Höhe der Grundstücksmitte, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand (Gebäudeflucht) mit der Oberkante der Dachhaut.

### 1.4 Bauweise nach §22 BauNVO

Die Bauweise wird gemäß §22 (2) BauNVO durch Eintrag im Deckblatt zum „Zeichnerischen Teil" festgesetzt als: offene Bauweise (**o**).

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

## 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Deckblatt zum „Zeichnerischen Teil“ durch Angabe von Baugrenzen festgesetzt.

## 1.6 Stellung der baulichen Anlagen nach §9 (1) 2. BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Deckblatt zum „Zeichnerischen Teil“ durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung eingetragen.

## 1.7 Garagen und Stellplätze nach §9 (1) 4. BauGB

1.7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und der im Deckblatt zum „Zeichnerischen Teil" mit **Ga** gekennzeichneten Fläche allgemein zulässig.

1.7.2 Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft nach §9 (1) 20. BauGB

1.8.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Befestigte Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinterne Wegeflächen müssen wasserdurchlässig (Abflussbeiwert ≤ 0,6) befestigt werden, z.B.:

- Pflaster mit Rasenfuge,
- wassergebundene Decke,
- Schotterrasen,
- wasserdurchlässiger Pflasterbelag,
- Kies.

Ausgenommen sind Flächen, für die aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen abweichende Anforderungen bestehen (z.B. soweit zulässig: Flächen auf denen das Waschen von Fahrzeugen oder der Umgang (auch Be- und Entladen) mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt).

1.8.2 Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern

Um für den Fall einer Versickerung von Niederschlagswasser Bodenkontaminationen, ausgehend von metallgedeckten Dächern, zu vermeiden, sind kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähn-

licher Weise behandelt sind.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH §74 LBO

### 2.1 Dächer (§74 (1) Nr. 1 LBO)

Zugelassen sind nur:

Satteldächer, im Fall von Garagen auch Flachdächer, wenn sie begrünt sind.

Bei den Satteldächern muss die Dachneigung zwischen 30° und 40° betragen.

### 2.2 Garagen (§74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die äußere Gestaltung von Garagen sind Profilblech, Holz und Faserzement unzulässig, ausgenommen untergeordnete Bauteile.

### 2.3 Einfriedungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (10 m tiefe Zone entlang der St.-Ulrich-Straße) nur bis max. 0,6 m Höhe gemessen über Hinterkante Verkehrsfläche zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### 2.4 Mülltonnenabstellplätze (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

## 3 KENNZEICHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Stadtbauamt erfragt werden.

## 3.2 Wasserschutzgebiete

Vorliegendes Gebiet liegt vollständig in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen der badenova auf Gemarkung Hausen an der Möhlin.

Zuständig für die ggf. notwendige Befreiung im Einzelfall, ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Amt für Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten.

## 3.3 Heilquellenschutz

Der gesamte Planbereich liegt im äußeren Schutzbereich für die Heilquellen gemäß Feststellungsbeschluss des Großherzoglichen Ministeriums des Innern vom 28. Dezember 1914. Genehmigungspflichtig sind Eingriffe in den Untergrund in einer Tiefe unter der Oberfläche von mehr als 50 m zu anderen Zwecken als zur Aufsuchung der in §§1 und 2 des Berggesetzes bezeichneten Mineralien.

## 3.4 Erdwärmesonden

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der weiteren Schutzzone der Tiefbrunnen Hausen der badenova ist vor der Anlage von Erdwärmesonden eine Einzelfallprüfung erforderlich.

## 3.5 Bodenaushub

Kann ein Massenausgleich auf dem eigenen Grundstück nicht erzielt werden, ist über den anfallenden Bodenaushub und seine Verwendung ein entsprechender Nachweis im Baugesuch zu führen.

Für eine Verwertung außerhalb des Baugebietes gilt:

Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. Im Hinblick auf die Ausschwemmungen aus historischem Bergbau (siehe folgende Ziffer 3.6) sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

## 3.6 Bodenschutz – Schwermetallgehalte aus historischem Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. daher ist Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern.

Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B.

Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme einzuebnen und dauerhaft einzusäen.

Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten ist aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes der vorhandene Oberboden auszutauschen bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

## 3.7 Bodenschutz

### 3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

3.7.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.7.1.2 Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.7.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.7.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.7.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

3.7.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

3.7.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.7.2 Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden

3.7.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

3.7.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Mutterboden max. 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.7.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

3.7.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## 3.8 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Dezernat 4 Bau und Umwelt, Fachbereich Wasser und Boden zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## 3.9 Abwasserbeseitigung

Nach §3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI vom 20.04.1999, Seite 157) darf Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Die Prüfung, ob eine Erlaubnisfähigkeit besteht, erfolgt in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

Soweit kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelt wurden und die übrigen Anforderungen der oben genannten Verordnung eingehalten werden, besteht eine wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das von in dieser Weise behandelten Dächern stammt.

## 3.10 Abfallwirtschaft

3.10.1 Die Grundsätze und Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft und der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung sind zu beachten (§§5 ff KrW/-AbfG).

3.10.2 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.10.3 Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen Z1 und die sonstigen Maßgaben des Schreibens des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z.B. Fahrstraßen) erforderlich ist.

3.10.4 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.10.5 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

3.10.6 Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.

3.10.7 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf / kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu klären.

3.10.8 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

## 3.11 Denkmalschutz (§9 (6) BauGB)

3.11.1 Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 84.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscheiben, Mauerreste und ähnliches) bei Erdarbeiten zu Tage treten.

3.11.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen sind ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 83.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich hinzuzuziehen.

Freiburg, den 20. Mai 2019

Bad Krozingen, den 20. Mai 2019

..... Siegel .....

Die Planer

Bürgermeister Volker Kieber

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER • THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Ausgefertigt: Bad Krozingen, den ……. Siegel ……...

Bürgermeister Volker Kieber