

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHMIDTACKERN II" DER STADT BAD KROZINGEN, ORTSTEIL HAUSEN, LANDKREIS BREISGAU- HOCHSCHWARZWALD

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB, BAUNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

Gemäß §1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO 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 Zahl der Vollgeschosse nach §20 BauNVO,
- d) der Höhe baulicher Anlagen nach §18 BauNVO.

1.2.2 Die Festsetzung erfolgt durch den entsprechenden Eintrag in den Nutzungsschablonen im „Zeichnerischen Teil“ und ergänzende textliche Bestimmungen unter Ziffer 1.3 dieser Vorschriften.

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

1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß §18 BauNVO in Verbindung mit §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe des Hauptgebäudes / Hauptdaches in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenachse auf Höhe der Gebäudemitte, von der das Gebäude seine Erschließung erhält, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand (Gebäudeflucht) mit der Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe). Bei versetzten Pultdächern gilt als Traufhöhe der niedrigere Schnittpunkt. Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitte bleiben bei der Bemessung der Traufhöhe außer Betracht.

Die maßgebliche Höhe der Straßenachse ist durch Interpolation der im beige-fügten Straßenhöhenplan angegebenen Höhenpunkte (siehe Anhang 1) zu ermitteln und auf ganze Dezimeter aufzurunden. Abweichend wird im Fall der von der Straße zurückliegenden Doppelhausgruppe am südwestlichen Plangebietsrand der untere Bezugspunkt auf 204,70 m üNN festgesetzt.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser gilt ergänzend:

Der Traufhöhenunterschied darf maximal 0,8 m betragen. Zur Sicherung dieser Anforderung wird die Traufhöhe mit mindestens 5,7 m und höchstens 6,5 m festgesetzt. Sind die Bauherren sich einig, können sie innerhalb einer Spannweite von minimal 3,8 m bis maximal 6,5 m - unter Einhaltung des maximalen Traufhöhenunterschiedes - die Traufhöhe abweichend bestimmen. Die gemeinsame Auswahl ist für die Grundstücke verbindlich und in geeigneter Form zu dokumentieren (Bauantrag, Baulast, öffentlich-rechtlicher Vertrag o.ä.).

- 1.3.2 Die zulässige Firsthöhe darf, die unter Ziffer 1.3.1 festgesetzte Traufhöhe um max. 2,8 m übersteigen. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt der Dachflächen, bei versetzten Pultdächern der obere Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut.
- 1.3.3 Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf, die unter vorstehender Ziffer 1.3.2 festgesetzte Firsthöhe nicht übersteigen, ausgenommen sind Kamine für Feuerungsanlagen, Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sowie Be- oder Entlüftungskamine, soweit zwingende Lüftungstechnische Erfordernisse vorliegen bis jeweils 1,5 m zusätzlicher Höhe.
- 1.3.4 Für Carports wird eine maximale Gesamthöhe von 3 m über dem unter Ziffer 1.3.1 genannten, unteren Bezugspunkt festgesetzt.

1.4 Vollgeschosse nach §16 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag, gemäß §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO

- 1.5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im „Zeichnerischen Teil“ durch Angabe von Baugrenzen festgesetzt.
- 1.5.2 Balkone, Vordächer und vergleichbare untergeordnete Bauteile bis max. 5 m Breite dürfen die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzte Baugrenze um 2 m, Erdterrassen um 3 m überschreiten.
- 1.5.3 Ist der Abstand zwischen den Baufluchten des Hauptgebäudes (vordere wie seitliche) und der öffentlichen Verkehrsfläche geringer als 5 m, so sind Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO, soweit es sich bei diesen gleichzeitig um Gebäude handelt (Nebengebäude) in der nicht überbaubaren Fläche bzw. in der nicht für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Fläche, unzulässig. Die in §23 (5) Satz 2 BauNVO genannten, in den Abstandsflächen zugelassenen baulichen Anlagen sind dort ebenfalls ausgeschlossen.

1.6 Bauweise nach §22 BauNVO

Die Bauweise wird gemäß §22 (2) BauNVO durch Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt als:

- offene Bauweise (o),
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (E),
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (D)
- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (H).

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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im „Zeichnerischen Teil“ durch Angabe eines Pfeils in Hauptfistrichtung eingetragen. Die Abweichung von den im „Zeichnerischen Teil“ eingetragenen Hauptfistrichtungen darf nicht mehr als 3° betragen; dies gilt auch für sich kreuzende (um 90° versetzte) Hauptfistrichtungen. Für Garagen und Nebengebäude ist die Stellung frei.

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

1.8.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und der im „Zeichnerischen Teil“ mit **Ga** gekennzeichneten Flächen unter Einhaltung der festgesetzten Grundstückszufahrten (siehe Ziffer 1.9 der Bebauungsvorschriften) zulässig.

1.8.2 Offene, nicht überdeckte Stellplätze und Carports (an allen Seiten offene überdachte Einstellplätze) sind nur in den Flächen der Ziffer 1.8.1 und in den im „Zeichnerischen Teil“ mit **St** gekennzeichneten Flächen zulässig; ferner – soweit Ziffer 1.5.3 nicht entgegensteht - im direkten Anschluss an die Straße bis zu einer Tiefe von 6,0 m, sofern durch die Anlage der Stellplätze keine öffentlichen Funktionen eingeschränkt oder behindert werden, insbesondere ist dabei das Zufahren über vorgelagerte, öffentliche Längsparkplätze unzulässig. In den hinter den Hauptgebäuden liegenden Grundstücksbereichen (rückwärtige Bauflucht) sind Stellplätze und Carports grundsätzlich ausgeschlossen.

1.9 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen nach §9 (1) 11. BauGB

Soweit im Zeichnerischen Teil Grundstückszufahrten eingetragen sind, sind diese in Lage und Breite verbindlich. Diese sind so auszubilden, dass die zugehörige Baumscheibe in einer Mindestgröße von 6 m² unberührt bleibt und die Anordnung von Längsparkständen zwischen den Baumstandorten nicht mehr als unbedingt notwendig erschwert wird. Bei vorgelagerten Baum- und Längsparkstreifen ist maximal eine Grundstückszufahrt mit 5 m Breite zulässig. Von den festgesetzten Grundstückseinfahrten (Lage und Breite) kann in der Ausnahme abgewichen werden, wenn:

1. die Anzahl der dem Grundstück vorgelagerten Längsparkstände und Bäume sich nicht verringert und
2. durch eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Bad Krozingen als Eigentümer der vorgelagerten Verkehrsfläche die Anpassung und

Kostentragung der Zufahrtsbereiche sowie der Baum- und Längsparkstreifen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an die geänderte Einfahrtssituation gesichert ist.

1.10 Vorbehaltsfläche für Straßenausbau nach §9 (1) 11. BauGB i.V.m. §9 (2) 2. BauGB

Die im „Zeichnerischen Teil“ als Vorbehaltsfläche für Straßenbau näher bestimmte Fläche wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Bis zur Weiterführung der dortigen Erschließung für eine Gebietserweiterung wird sie als Verkehrsgrün bestimmt.

1.11 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach §9 (1) 6. BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist in den Nutzungsschablonen 1, 1a, 2 und 3 angegeben. Im Gebiet mit der Nutzungsschablone 4 (Mehrfamilienhausbereich) ist je angefangene 140 m² Grundstücksfläche 1 Wohneinheit zulässig.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nach §9 (1) 26. BauGB und Haltevorrichtungen zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung (Hinweis auf §126 BauGB)

- 1.12.1 Soweit im „Zeichnerischen Teil“ nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 4,5 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Fundamente der Randsteineinfassungen) entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Breite von 0,3 m festgesetzt.

- 1.12.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Haltevorrichtungen für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 1,0 m von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden (siehe §126 BauGB).

1.13 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach §9 (1) 10. BauGB (Sichtfelder)

Die im „Zeichnerischen Teil“ dargestellten und im Bereich der Baugrundstücke mit **S1** bezeichneten Sichtfelder (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.14 Flächen für Aufschüttungen nach §9 (1) 17 BauGB

Alle Baugrundstücke sind spätestens 5 Jahre nach Herstellung der Erschließungsstraßen zwischen den anliegenden Straßen und Wegen und den angrenzenden an den Geltungsbereich gelegenen Nachbargrundstücken bis auf das Niveau der angrenzenden Straßen- und Wegehöhen bzw. den an den Geltungsbereich angrenzenden Nachbargrundstücken, mindestens aber bis 0,5 m unterhalb des vorgenannten Niveaus, aufzufüllen. Ausnahmen von der Höhe der Auffüllung können in Grenzlage bereits bebauter / in Planung befindlicher Nachbargrundstücke zur Angleichung an deren Geländeoberfläche zugelassen werden.

Bereiche, die für Gebäude, Gebäudeteile, Terrassen oder vergleichbare Anlagen vorgesehen sind, deren spätere Fußbodenoberkante / begangene Oberkante unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus zu liegen kommt, können in der Ausnahme unaufgefüllt bleiben, sofern durch Vereinbarung mit der Stadt Bad Krozingen die bauliche Realisierung innerhalb von 6 Jahren nach Herstellung der Erschließungsstraßen sichergestellt ist und die daraus resultierende Baugrube durch entsprechende Böschungen, Stützmauern und/oder Absturzsicherungen gesichert wird.

In allen Fällen dürfen Böschungen eine Neigung von 1:2, Stützmauern eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Zum flächenhaften Pflanzgebot (Ziffer 1.17.3) müssen Stützmauern einen Abstand von 0,5 m einhalten, vgl. Ziffer 2.11 der Örtlichen Bauvorschriften.

1.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche nach §9 (1) 21. BauGB

Die im „Zeichnerischen Teil“ mit Einschrieb **gr/fr/lr** näher gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der beiden für eine Doppelhausbebauung festgesetzten Grundstücke zu belasten. Die entsprechenden Rechte dienen der Erschließung der begünstigten Grundstücke.

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

1.16.1 Begrünung nicht überbauter Flächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Die Anlage von Schottergärten ist keine zulässige Verwendung. Kies-, Schotter- oder sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind daher für die Gestaltung unzulässig. Waserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folien oder Vlies sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig oder bei der Sanierung in Gebieten mit Schwermetallbelastung.

1.16.2 Reduzierung der Flächenversiegelung

Befestigte Flächen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.

Die Stellplatzflächen und grundstücksinternen Wegeflächen (nicht jedoch Hauptfahrgassen und ähnlich frequentierte oder hohen Belastungen ausgesetzte Vorbereiche) müssen wasserdurchlässig (Abflussbeiwert $\leq 0,6$) befestigt werden, z.B.:

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

Die Richtlinien der SLG, Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, sind zu beachten. Bei zu öffentlichen Flächen geneigten Verkehrsflächen ist grundsätzlich eine Entwässerungsrinne einzubauen, die dann an die, dem Grundstück zugehörigen Entwässerungsleitung angeschlossen sein muss.

Für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen), sind entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen abweichende Oberflächenausführungen zugelassen.

1.16.3 Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser

Im Bereich der Nutzungsschablone **1a** ist das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen, d.h. von allen undurchlässigen Flächen auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) zu speichern und zeitverzögert und gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Je angefangene 100 m² undurchlässiger Fläche ist ein selbsttätig entleerendes Speichervolumen von 2,7 m³ vorzuhalten. Der Drosselabfluss beträgt dabei 0,3 l/s je 100 m² undurchlässige Fläche. Ersatzweise sind die Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken im Rahmen der Entwässerungsgesuche entsprechend dem oben stehenden Drosselabfluss zu dimensionieren. Die Dimensionierung ist für alle 5-jährigen Starkniederschlagsereignisse durchzuführen. Die Entschlammung der (Speicher-/) Retentionszisternen hat über geeignete Fachfirmen zu erfolgen. Die Entschlammung über die häusliche / bzw. örtliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht möglich.

1.16.4 Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metaldächern

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind bzw. durch andere Maßnahmen (z.B. Führung des Dachflächenwassers in Kanälen) gewährleistet ist, dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

1.16.5 Insektenschonende Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zum Schutz von Fledermäusen wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und LED-Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm).

Siehe dazu auch Ziffern 3.3.3 und 3.3.4 unter „3 Kennzeichen, Vermerke, Hinweise und Empfehlungen“ dieser Bebauungsvorschriften.

1.16.6 Dachbegrünung

Alle Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen oder ähnlich genutzten bzw. begangenen Flächen als Gründächer mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,1 m Höhe auszubilden. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von §5 (6) 1. und 2. LBO sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

1.17 **Pflanzgebote nach §9 (1) 25.a BauGB**

1.17.1 Straßenbäume im Längsparkstreifen

Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend den im „Zeichnerischen Teil“ eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Vorschläge betreffend Größe und Art siehe Pflanzliste (Anhang 2 dieser Bebauungsvorschriften).

1.17.2 Begrünung oberirdischer Stellplätze

Alle oberirdischen Stellplätze sind mit je 1 hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 4 Stellplätzen zu überstellen. Für eine ausreichende Baumgrube, mit einer Baumscheibe von 6 m² und mind. 12 m³ Wurzelraum sowie Belüftung und Bewässerung muss gesorgt werden. Die Baumpflanzung muss nach den Regelwerken der FLL - Empfehlung für Baumpflanzungen - Teil 2 erfolgen. Größe und Art der Bäume sind der Pflanzliste (Anhang 2 dieser Bebauungsvorschriften) zu entnehmen.

1.17.3 Gehölzstreifen am nordöstlichen Siedlungsrand (flächenhaftes Pflanzgebot) auf den Privatgrundstücken

Entsprechend der Ausweisung im „Zeichnerischen Teil“ ist im Bereich des flächenhaften Pflanzgebotes eine dichte, 1,5 - 2,5 m hohe Heckenpflanzung anzulegen und zu erhalten.

- Mindesthöhe der Hecke 1,5 m
- Mindestbreite der Hecke 2,0 m
- mindestens dreijähriges Pflanzmaterial

Innerhalb des Grünstreifens sind Stützmauern unzulässig.

1.17.4 Baumreihe am nordöstlichen Siedlungsrand (Pflanzgebot für Einzelbäume) auf den Privatgrundstücken

Entsprechend dem Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ sind am nordöstlichen Siedlungsrand zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft Einzelbäume anzupflanzen. Größe und Art der Bäume sind der Pflanzliste (Anhang 2 dieser Bebauungsvorschriften) zu entnehmen.

1.17.5 Weitere Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken

Im geplanten Wohngebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein mittel-großkroniger, hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die unter den Ziffern 1.17.2 (Begrünung oberirdischer Stellplätze) und 1.17.4 (Baumreihe am nordöstlichen Siedlungsrand) geforderten Baumpflanzungen werden angerechnet, die in den Ziffern 1.17.2 und 1.17.4 geforderte Anzahl darf aber nicht unterschritten werden.

Vorzugsweise sind alte, hochstämmige Obstsorten zu pflanzen, so z.B.:

Apfelsorten:

Auer Straßenapfel
Brettacher
Champagner Renette
Dundenheimer Schätzler
Goldrenette von Blenheim
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischen Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinischer Zwiebelapfel
Roter Boskoop
Rote Steren Renette
Sonnenwirtsapfel
Spätblühender Taffetapfel
Tiefputzen
Ulmer Polizeiapfel

Birnensorten:

Badische Weinbirne
Würgelesbirne
Gellerts Butterbirne
Gelbmöstler, u.a.

Kirschen:

Offenburger Schüttler, u.a.

Nussbäume:

Walnuss (*Juglans regia*)

- 1.17.6 Für alle vorstehenden Pflanzgebote (Ziffern 1.17.1 – 1.17.5) gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laub- bzw. Obstbaum oder Laubgehölz, gemäß der Pflanzliste (Anhang 2 dieser Bebauungsvorschriften) bzw. der Aufstellung in Ziffer 1.17.5 dieser Bebauungsvorschriften nachzupflanzen ist.

1.18 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen nach §9 (1a) BauGB

- 1.18.1 Den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung** der privaten Grundstücke entstehen, sind folgende vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Begründung, Ziffer 15.15) zuzuordnen:
- Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen, Ziffer 1.16.1 bis 1.16.6 und 1.17.2 bis 1.17.6 sowie
 - die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 1491 der Gemarkung Bollschweil vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Anteil von 82,8 % (siehe Begründung, Ziffer 15.15).
- 1.18.2 Den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der **Verkehrsflächen** entstehen, sind folgende vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Begründung, Ziffer 15.15) zuzuordnen:
- Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, planungsrechtliche Festsetzung, Ziffer 1.15.1 sowie
 - die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 1491 der Gemarkung Bollschweil vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Anteil von 17,2 % (siehe Begründung, Ziffer 15.15).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

2.1 Dächer

- 2.1.1 Für alle Gebäude sind ausschließlich zugelassen:

- Satteldächer und
- gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem max. Versatz zwischen den Oberkanten der Pultdächer von 1,5 m.

Die Dachneigung beidseitig des Firstes muss bei Satteldächern gleich sein, davon ausgenommen sind Wohngebäude im Bereich der Nutzungsschablone 4.

- 2.1.2 Die Dachneigung ist im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Alternativ sind für Garagen / überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude auch Flachdächer (0° bis 5°) zugelassen, sofern sie begrünt werden. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von §5 (6) 1. und 2. LBO sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.

Für Doppelhäuser / Reihenhäuser sowie aneinander gebaute Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) gilt ergänzend:

Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig, diese wird auf 30° festgesetzt. Sind die Bauherren sich einig, können sie innerhalb der in der Nutzungsschablone angegebenen Spannweite die gemeinsame Dachneigung frei bestimmen. Die gemeinsame Auswahl ist für die Grundstücke verbindlich und in geeigneter Form zu dokumentieren (Bauantrag, Baulast, öffentlich-rechtlicher Vertrag).

- 2.1.3 Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine, in den Farbtönen ziegelrot bis erd-braun und anthrazitgrau unter Ausschluss von stark glänzenden / spiegelnden Oberflächen. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 2.2.1 Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten – jeweils gemessen mit Dachüberstand.
- 2.2.2 Mit Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitten ist – gemessen vom Dachüberstand bzw. Rand der Bauteile – zum seitlichen Dachüberstand des Hauptdaches ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen First und dem oberen Schnittpunkt der Gaube mit der Dachfläche muss – gemessen in der Dachebene – der Abstand mindestens 1 m betragen.

2.3 Ausführung von Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden

- 2.3.1 Seiten- oder Rückwände von Einzelgaragen oder Nebengebäuden, die an öffentliche Flächen (Verkehrsflächen einschließlich Vorbehaltsflächen für späteren Ausbau) angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.
- 2.3.2 Bei unmittelbar an das Hauptgebäude herangebauten Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) oder Nebengebäuden muss die Dachneigung der Bauwerke mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sich die Dachflächen nicht gegenseitig überschneiden.

2.4 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:

Glänzende Materialien oder Anstriche und grelle Farben wie z.B. reine Bunttöne oder wenig mit Weiß, Schwarz oder Erdfarben abgemischte Farbtöne von hoher Intensität sind unzulässig (siehe dazu auch Ziffer 3.12 unter „3 Kennzeichen, Vermerke, Hinweise und Empfehlungen“ dieser Bebauungsvorschriften).

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig (§11 (4) LBO). Werbeanlagen sind in solchen Fällen bis zu einer Gesamtgröße je Grundstück von max. 0,3 m² Ansichtsfläche zulässig.

Wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende oder bewegliche Schrift- und Bildwerbung oder Werbeanlagen mit vergleichbarer, optischer Wirkung sind unzulässig.

Automaten sind unzulässig.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Ist der Abstand zwischen den Baufluchten des Hauptgebäudes (vordere wie seitliche) und der öffentlichen Verkehrsfläche geringer als 5 m sind Einfriedungen nur wie folgt zulässig:

- a) Anpflanzungen (Hecke oder Strauchpflanzung bis max. 1,5 m Höhe),
- b) Holzzaun in senkrechter Gliederung bis max. 1,0 m Höhe.

Die Höhe der Einfriedungen wird über anliegendem Geländeniveau gemessen, liegt die Straßenachse tiefer als das anliegende Geländeniveau gilt die Straßenachse als Bezugshöhe.

2.6.2 Für alle anderen Grundstückseinfriedungen sind nur Metallgitter-, Maschendraht- und Holzzäune bis 1,5 m Höhe über Gelände zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

Hecken bis 1,5 m Höhe sind ebenfalls zugelassen.

Für die rückwärtigen Grundstückseinfriedungen in Richtung freie Landschaft im Anschluss an das vorgelagerte Pflanzgebot gilt ergänzend folgendes:

Einfriedungen oder auch Absturzsicherungen oberhalb von Stützmauern, die zur freien Landschaft gerichtet sind, dürfen eine Höhe von max. 0,9 m nicht überschreiten und zu maximal 30 % aus durchblickverwehrenden Bauteilen bestehen.

2.6.3 Alle vorstehend unter Ziffer 2.6.1 und 2.6.2 getroffenen Höhenangaben sind innerhalb der im „Zeichnerischen Teil“ mit **S1** bezeichneten Sichtfelder auf max. 0,8 m begrenzt (vergl. Ziffer 1.13).

2.7 Mülltonnenabstellplätze

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

2.8 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2.9 Niederspannungsfreileitungen

Die niederspannungsseitige Stromversorgung und die fernmeldetechnische Versorgung erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz. Freileitungen sind unzulässig.

2.10 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß §74 (2) 2. LBO wird folgendes bestimmt:

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß §37 (1) LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen Bruchteile, wird auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

2.11 Höhenlage der Grundstücksflächen, Stützmauern und Abböschungen nach §74 (1) 3. LBO

- 2.11.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Hauptgebäude in einem 5 m tiefen Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche an das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche anzugleichen. Die Neigung der Auffüllung darf im Mittel nicht mehr als 5 % betragen.

Lichtschächte, Treppen und Abböschungen vor Öffnungen im Untergeschoss sind zulässig, soweit diese einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 2 m einhalten.

- 2.11.2 Abböschungen dürfen eine Neigung von 1:2, Stützmauern eine Höhe von 1,5 m, nicht überschreiten. Zum flächenhaften Pflanzgebot (Ziffer 1.17.3) müssen Stützmauern einen Abstand von 0,5 m einhalten, Absturzsicherungen dürfen max. 0,9 m hoch sein und zu max. 30 % aus durchblickverwehrenden Bauteilen bestehen.

3 KENNZEICHEN, 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 bei der Stadt erfragt werden.

3.2 Städtebauliche Gebote (Bau- und Pflanzgebot)

Auf die Anwendbarkeit der städtebaulichen Gebote §175 bis §179 BauGB, insbesondere auf das im Zusammenhang mit den festgesetzten Grundstücksauffüllungen stehende Baugebot nach §176 BauGB sowie das im Zusammenhang mit den Begrünungsvorschriften stehende Pflanzgebot nach §178 BauGB wird hingewiesen.

3.3 Artenschutz

- 3.3.1 Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG (Verletzung / Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle planmäßig zu entfernenden Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. - 28./29.02.) bzw. Anfang November bis Ende Februar (01.11. – 28/29.02.), entfernt werden.
- 3.3.2 Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober / November bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester und Fledermausbesatz untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten bzw. Fledermausbesatz nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.
- 3.3.3 Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05 – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und LED-Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm).
- 3.3.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zum Schutz von Fledermäusen wird über die in Ziffer 1.16.5 getroffenen Festsetzungen hinaus empfohlen, die Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren und dazu Leuchtkörper grundsätzlich nach unten gerichtet zu installieren, keine direkte oder indirekte Beleuchtung von Pflanzen, Bäumen und Gehölzen vorzunehmen und auf nächtliche Fassaden- und Gartenbeleuchtungen zu verzichten, bzw. diese über Bewegungsmelder oder andere geeignete technische Einrichtungen zeitlich eingeschränkt zu betreiben.

3.4 Baugrund

Zum Plangebiet liegt eine „Untergrunderkundung Schmidackern II, Bad Krozingen-Hausen, Orientierendes Baugrundgutachten“ vom 21.10.2019 der HPC AG vor. Dieses kann beim Bauamt der Stadt Bad Krozingen eingesehen werden.

3.5 Bodenaushub (§9 (6) BauGB)

Die Höhenlage der Grundstücke ist unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange (z.B. Abführung von anfallendem Oberflächenwasser), der Höhenlage der anschließenden Erschließungsflächen und einer landschaftsgerechten Einbindung der Grundstückshöhen untereinander, so zu wählen, dass nach Möglichkeit ein Massenausgleich auf dem Grundstück erzielt wird.

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:

Das Inverkehrbringen mineralischer Ersatzbaustoffe sowie von nicht aufbereitetem Bodenmaterial und Baggergut und deren Verwendung in technischen Bauwerken ist nur zulässig, wenn diese Ersatzbaustoffe einer der in der Ersatzbaustoff V definierten Materialklassen zugeordnet werden können. Für die Herstellung von mineralischen Ersatzbaustoffen ist ein Güteüberwachungssystem nach Abschnitt 3 der Ersatzbaustoff V erforderlich.

3.6 Altlasten

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

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

Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen wie insbesondere Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen zu schützen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.

- 3.7.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 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, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 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 Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 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 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 eine 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 **Bodenschutz – Schwermetallgehalte aus historischem Bergbau**

Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich des Bebauungsplans hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial 2007 (kurz: VwV-Bodenverwertung) in die Qualitätsstufe Z 2 einzuordnen sind.

Laut Orientierendem Bodengutachten HPC AG vom 21.10.2019 (vergl. Ziffer 3.4) betrifft diese Einstufung die dunkelbraune / schwarze Lage der Auenlehme hinsichtlich der Metallkonzentrationen in einer Entnahmetiefe von 2,3 – 2,5 m unter Geländeoberkante. Im Übrigen werden die Auenlehme voraussichtlich der Qualitätsstufe Z.1.1 zugeordnet.

Aufgrund der hier vorgefundenen (geogenen) Schwermetallbelastung ist grundsätzlich eine Verwertung innerhalb des Bauvorhabens möglich.

Die zum Zeitpunkt bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege, sie können aber beim **Anfallen von nicht verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten** führen.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts, u.a. auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist im allgemeinen Bodenmaterial gemäß dem Parameterumfang der Deponieverordnung (DepV) zu untersuchen.

3.9 **Wasserschutzgebiete**

Vorliegendes Gebiet liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerks der badenova AG & Co. KG (WSG-FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen, WSG-Nr. 315-95) Rechtsverordnung vom 13.12.1990.

Zuständig für die ggf. notwendige Befreiung im Einzelfall, ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Dezernat 4 Bau und Umwelt, Fachbereich Wasser und Boden. Eine etwaige Befreiung gemäß §52 (1) S. 2 WHG für das Bauen im Grundwasser bzw. für das Anschneiden des Grundwassers kann jedoch laut Stellungnahme der Fachbehörde zum Bebauungsplan nicht in Aussicht gestellt werden. Ebenso ist lt. Stellungnahme eine thermische Nutzung des Grundwassers bzw. des Untergrunds zu Heizzwecken und/oder zur Gebäudekühlung nach §4 (2) 8. und 9. der vorgenannten Rechtsverordnung grundsätzlich nicht möglich.

Die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnungen sind zu beachten, diese sind bei der Stadt Bad Krozingen einzusehen.

3.10 **Grundwasserschutz**

3.10.1 Abwasserleitungen

Da das Planungsgebiet vollständig in einem Wasserschutzgebiet (Zone IIIA) liegt, sind beim Bau der Abwasserleitungen die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung besonders zu beachten.

So muss zum Schutze des Grundwassers auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert gelegt werden. Es wird ausdrücklich auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 verwiesen. Das Gefährdungspotential des Entwässerungssystems ist im Plangebiet als „sehr hoch“ einzustufen.

Daraufhin ergeben sich bestimmte Anforderungen an das Entwässerungssystem, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie der Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen wie

beispielsweise:

- Freispiegelleitung (2,4 bar werkseitig) mit mineralischer Kapselung,
- Leitung mit erhöhter Druckstufe (PN 10),
- Druckleitung,
- Hausanschlussleitungen alternativ mit verschweißten PE-Muffen, von zertifizierten Bauunternehmen ausgeführt.

Vor der Verfüllung der Leitungsgräben ist eine Dichtheitsprüfung durchzuführen. Die Abnahme erfolgt durch die Stadt, die Ergebnisse der Druckprüfung sind der Stadt vorzulegen.

3.10.2 Während der Baumaßnahme

In den Bereichen der Baustelle, in denen die schützenden Deckschichten (Oberboden) entfernt oder stark gestört sind, ist es verboten:

- Stellplätze für Maschinen und Lagerplätze für Baumaterialien einzurichten,
- Wartungs- und Befüllungsarbeiten an Maschinen und Geräten durchzuführen,
- Abfallbehälter aufzustellen,
- Sanitäranlagen aufzustellen.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Vorhabens vor jeglicher Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

3.11 **Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Der im „Zeichnerischen Teil“ entsprechend umgrenzte Bereich ist durch Dammsanierungen und -erhöhungen geschützter Bereich bei HQ_{100} . Bei Versagen der Schutzeinrichtungen im Hochwasserfall (z.B. Dammbruch) muss jedoch mit einem Wassereinstau über das derzeitige Geländeniveau hinaus gerechnet werden. Weiterhin ist der im „Zeichnerischen Teil“ entsprechend umgrenzte Bereich Überflutungsfläche HQ_{extrem} . Der vorgenannte gesamte Bereich stellt daher im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG (§78b (1) Ziffer 1 WHG) ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten dar. Ergänzende Ausführungen sind der Ziffer 11 der Begründung zu entnehmen.

3.12 **Klimaschutz**

Empfehlung zu Ziffer 2.4 der Örtlichen Bauvorschriften / Farbgebung:

Aus Gründen der Hitzevorsorge wird die Wahl heller Farben und nicht aufheizender Materialien empfohlen.

3.13 Denkmalschutz

- 3.13.1 Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 (per Mail: referat84.2@rps.bwl.de oder per Fax 0761/208-3599) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscheiben, Mauerreste und ähnliches) bei Erdarbeiten zu Tage treten.
- 3.13.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen sind ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.2 (per Mail: referat83.2@rps.bwl.de oder per Fax 0761/208-3544) unverzüglich hinzuzuziehen.

3.14 Immissionen von der umgebenden Landwirtschaft

Auf die von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.) wird ausdrücklich hingewiesen.

3.15 Abgleich zwischen aneinandergrenzenden Garagen, Carports und Nebengebäuden

Um die optische Einbindung der die Hauptnutzung ergänzenden Gebäude untereinander zu verbessern, gilt über die Festsetzung der Ziffer 2.1.2 dieser Vorschriften hinaus folgendes:

Empfohlen wird, Garagen / überdachte Stellplätze (Carports), die beidseitig einer gemeinsamen Grenze auf zwei benachbarten Grundstücken erstellt werden, in Höhenentwicklung, Material, Farbe der Dacheindeckung und Farbgebung insgesamt aufeinander abzustimmen. Die Empfehlung gilt auch für die Angrenzung zwischen Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden (z.B. Umspannstationen, Gartenhäusern u.ä.) bzw. Nebengebäuden untereinander.

3.16 Empfehlung zum energetischen Baustandard

Im Hinblick auf das Verbot von Erdwärmesonden (für den Betrieb von Sole/Wasser-Wärmepumpen) wegen der hier vorliegenden Wasserschutzzone IIIA wird dringend empfohlen, die Wohngebäude im sehr niedriger energetischen Baustandard (KfW40 oder Passivhaus) auszuführen. Neben der Wärmerückgewinnung des Lüftungssystems, der Solarthermie und Photovoltaik-Aufdachanlagen, lässt sich damit ein wirtschaftlicher Betrieb von Luft/Luft-Wärmepumpen sicherstellen.

3.17 Starkregenereignisse

Das Plangebiet ist von Starkregenereignissen bereits ab dem „seltenen Ereignis“ in Teilen, beim „extremen Ereignis“ fast in Gänze betroffen. Die entsprechenden Starkregengefahrenkarten können bei der Stadt Bad Krozingen eingesehen werden.

Die notwendige Hochlage des Straßenkörpers und die damit verbundene Auffüllung der Baugrundstücke wird allerdings zu einer Entspannung der Gefahrenlage beitragen.

Hinweis zu baulichen oder technischen Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Grundstücke kommen. Die Überflutungstiefen sowie die Fließgeschwindigkeiten bei extremen Starkregenereignissen sind in den Starkregengefahrenkarten verzeichnet. Nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser- / Starkregenfolgen zu treffen.

Z.B. können Lichtschächte, Kellerabgänge und insbesondere Tiefgaragenabfahrten überflutungssicher ausgebildet werden. Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

Freiburg, den 03. Juni 2024


Der Planer
Kornelius Brenner
Diplomingenieur,
Freier Architekt und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Bad Krozingen, den 03. Juni 2024


Bürgermeister Volker Kieber

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bad Krozingen übereinstimmen.

Ausgefertigt, den 06.06.2024


Bürgermeister
Volker Kieber

In Kraft getreten nach § 10 BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom

14. 06. 24
Bad Krozingen, den 14.06.2024


Bürgermeister
Volker Kieber



PROJEKT:
BK-B80 - BPL "Schmidacker II"
Stadt Bad Krozingen / OT Hausen

Kommune:
Stadt Bad Krozingen
Basler Straße 30
79189 Bad Krozingen
Tel: 07633 / 407-0
E-Mail: stadt@bad-krozingen.de

ARCHITEKT:
Arbeitsgemeinschaft
Brenner - Thiele
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Tel: 0761 / 12021-0
Fax: 0761 / 12021-20
E-Mail: info@brenner-thiele.de

Entwurf

Straßenhöhenplan 1

Maßstab	Blattgröße	Datum	
M. 1:1.000	297*210 A4	24.11.2021	
Dateiname: BK-B80_Straßenhöhenplan_2021_11_19.pln			



Dateiname: BK-B80_Straßenhöhenplan_2021_11_19.pln

PFLANZLISTE ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHMIDTACKERN II" DER STADT BAD KROZINGEN, OT HAUSEN – VORSCHLAGSLISTE; nicht abschließend

(Allergenarme Pflanzen sind zu bevorzugen)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume und Sträucher für den Straßenraum, die oberirdischen Stellplätze, den Gehölzstreifen und die Baumreihe am nordöstlichen Gebietsrand.

mittel - großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Ø	Bergahorn Ø
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Robinia 'Monophylla' ⊕	Robinie ⊕
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea Ø	Roter Hartriegel Ø
Enonymus europae ⊕	Pfaffenhütchen ⊕
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare Ø	Liguster Ø
Lonicera xylosteum ⊗	Heckenkirsche ⊗
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica ⊗	Kreuzdorn ⊗
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana Ø	Wolliger Schneeball Ø
Viburnum opulus ⊗	Gemeiner Schneeball ⊗
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Eingestreute Solitärgehölze und Ziergehölze für die Gartengestaltung:Einheimische Sträucher der vorgenannten Pflanzliste und:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia Ø	Forsythie Ø
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus ⊗	Kirschlorbeer ⊗
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum ⊗	Immergrüner Schneeball ⊗
Juniperus communis ⊗	Wacholder ⊗
Juniperus chinensis/sabina ⊗	Niedere Wacholderarten ⊗
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens ⊗	Erbsenstrauch ⊗

Ø = schwach giftig;

⊗ = giftig;

⊕ = stark giftig