

Fertigung:

Anlage:.....4.....

Blatt:.....1 - 14.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Neufassung Am Büfing II"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Örtliche Bauvorschriften

der Gemeinde Gundelfingen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Baugebieten sind die gemäß Ziff. 13 festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen.

1.1 Gewerbegebiet GE

(§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im GE⁸ und GE⁹ sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig,

- wenn der Antragsteller durch ein schalltechnisches Gutachten nachweist, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen dauerhaft sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden den Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) nicht überschreitet. Kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Wert nicht eingehalten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich nicht jedoch in einem eigenständigen Wohngebäude.

Im GE¹⁰ und GE¹¹ sind derartige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO) - s. Tabelle.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig mit dem Verkauf von Waren, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind und wenn die Verkaufsfläche max. 10 % der Betriebsfläche und max. 200 m² (Werksverkauf) beträgt (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

"Sortimentsliste Gundelfingen"

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
(Schnitt-)Blumen Drogeriewaren inkl. Hygieneartikel, Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Parfüm etc. Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf Pharmazeutika (Apothekerwaren) Reformwaren Zeitschriften/ Zeitungen Zooartikel/ Tiernahrung, Tierpflegeprodukte	Bad- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör Baulemente, Baustoffe Beleuchtungskörper Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Elektrogroßgeräte Erde, Torf Farben, Lacke Fliesen Fahrzeuge aller Art (inkl. Fahrräder und E-Bikes/ Pedelecs) und Zubehör Gartenhäuser, -geräte Gitter Kamine, (Kachel-)Öfen Holz, Naturhölzer Installationsmaterial (Elektro und Sanitär) Kinderwagen, Kindersitze Küchen, Badeinrichtungen Möbel inkl. Büro- und Gartenmöbel Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße Rollläden, Markisen Werkzeuge, Gartenmaschinen, Maschinen, Maschinenzubehör Zäune Zooartikel/ lebende Tiere, Tiermöbel
Sonst. zentrenrelev. Sortimente	
Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe Bekleidung aller Art, Lederbekleidung, Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren Bücher/ Druckerzeugnisse (außer Zeitungen/ Zeitschriften) Briefmarken Elektroartikel (ohne Großgeräte)/ Elektroklein- geräte Foto, Video, Ton- und Bildträger, Bilder/ Bilder- rahmen Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik, Devotionalien Haus-/ Heimtextilien (inkl. Bettwäsche und Bettwaren), Stoffe, Nähzubehör Hausrat/ Haushaltswaren, Hohl- und Stahlwaren Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Modewaren, Hüte, Schirme Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Optik und Akustik, Sanitätsbedarf Schmuck, Gold- und Silberwaren, Uhren Schuhe und Zubehör, Furnituren Spielwaren Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportge- räte), Campingartikel, Zelte, Zubehör Tonträger/ Bildträger (bespielte und unbespielte) Unterhaltungselektronik/ Telekommunikation/ Computer und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag von Büro Dr. Acocella¹

1.1.4 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt GEE

(§ 8 BauNVO)

1.2.1 Es sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen "nicht wesentlich stören" i.S. eines Mischgebiets nach § 6 Abs. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.2 Nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig,

¹

Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Gundelfingen, Büro Dr. Acocella, 07.12.2017

- wenn der Antragsteller durch ein schalltechnisches Gutachten nachweist, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen dauerhaft sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden den Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) nicht überschreitet. Kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Wert nicht eingehalten werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- 1.2.3 Im GEE⁷ sind die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2.4 Im GEE⁶ sind die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - mit Ausnahme der Spielhallen/Spielcasino als Unterart der Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2.5 Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO) - s. Sortimentsliste unter Ziff. 1.1.3.
Darüber hinaus sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig mit dem Verkauf von Waren, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind und wenn die Verkaufsfläche max. 10 % der Betriebsfläche und max. 200 m² (Werksverkauf) beträgt (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2.6 Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

- 1.3.1 Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.2 Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3.3 Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete werden Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als Unterart der "sonstigen Gewerbebetriebe" nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.4 Innerhalb des als MI ausgewiesenen Baugebiets ist ein öffentlich zugänglicher Spielplatz mit mind. 200 m² anzulegen. Die Lage innerhalb des MI ist in Absprache mit der Gemeinde festzulegen.
- 1.3.5 Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO) - s. Sortimentsliste unter Ziff. 1.1.3.
Darüber hinaus sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig mit dem Verkauf von Waren, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind und wenn die Verkaufsfläche max. 10 % der Betriebsfläche und max. 200 m² (Werksverkauf) beträgt (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

- 1.4.1 Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.4.2 Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als Unterart der "sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe" nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Großflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

- 2.1.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Grundstückszufahrt) - gemessen in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Soweit erforderlich ist die Lage des maßgebenden Bezugspunktes für das jeweilige Baufeld im Plan gekennzeichnet (MI¹, WA²⁻¹, WA³, GE¹⁰).

- 2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe - WH (Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Abweichend hiervon darf bei Pultdächern die Wandhöhe am höheren Schnittpunkt Wand - Dachhaut um max. 2,00 m erhöht werden gegenüber der festgesetzten Wandhöhe für den niederen Schnittpunkt Wand - Dachhaut/Dachaufkantung. Um mind. 3,00 m zurückgesetzte Pultdächer dürfen um max. 3,00 m erhöht werden (s. auch unverbindliche Darstellungen in den Schemaschnitten).

Für zurückgesetzte Attikageschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA, im MI und GEE gilt:

- Die Wandhöhe des zurückgesetzten Staffelgeschosses oder Attikageschosses darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 3,0 m übersteigen, soweit ein Rücksprung zur darunter liegenden Wand von mindestens 2,0 m eingehalten ist (s. auch unverbindliche Darstellung in den Schemaschnitten).

- 2.2.2 In den Gewerbegebieten GE⁸ und GE¹⁰ sind auf max. 20 % der bebauten Flächen Baukörper mit Wandhöhen von max. 20 m zulässig, sofern zu Verkehrsflächen und angrenzenden Nachbargrundstücken ein Abstand von mindestens 10,00 m eingehalten wird.

- 2.2.3 Die max. Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf im GE max. 3,0 m, im WA, GEE und MI max. 5,0 m über der max. zulässigen Wandhöhe liegen. Die max. zulässigen Dachneigungen sind zu beachten.
- 2.2.4 Größere Wandhöhen sind zulässig, wenn es sich um betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Anlagen (z.B. Aufzugsanlagen, Klimaanlage) handelt und diese max. 10 % der Gebäudegrundfläche bedecken und max. 3,0 m hoch sind.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß den Eintragungen im Plan werden festgesetzt:

o = offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

a = abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintragung der Baugrenzen im Plan definiert.

5 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, so wird die Hauptfirstrichtung senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt.

6 Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im WA, MI und GEE auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Im GE sind diese Anlagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Versorgungsanlagen) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche und auch innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig.

7 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Im GE sind Carports außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Garagen, Carports und Stellplätzen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

8 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Längs der Verkehrsflächen mit Fahrverkehr (Fahrbahn) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken Flächen in einer Breite von mindestens 0,35 m (gemessen ab der Verkehrsfläche) von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Mauern und Anpflanzungen freizuhalten.

9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßen, begleitende Gehwege und Parkflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Aufteilung in Fahrbahn, Verkehrsinsel, Gehwege, Radwege, Parkplätze etc. erfolgt gemäß dem Bedarf bzw. dem Bestand soweit im Plan nicht differenziert ist.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

- 10.1 Im Norden längs der Industriestraße wird zur Sicherung des Böschungsbereiches eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
- 10.2 Längs der Industriestraße parallel zur Auffahrtsrampe zum Zubringer Nord wird zur Sicherung des Böschungsbereiches eine Verkehrsgrünfläche ausgewiesen.
- 10.3 Parallel der Vörstetter Straße und im Einmündungsbereich entlang der Industriestraße wird zur Sicherung der Lärmschutzmaßnahmen eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
- 10.4 Parallel der Industriestraße sowie im Einmündungsbereich des Thormattenweges in die Gewerbestraße werden zur Durchgrünung Verkehrsgrünflächen ausgewiesen.
- 10.5 Parallel zur B3 / B 294 wird zur Eingrünung eine private Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der privaten Grünfläche befindet sich ein asphaltierter Wirtschaftsweg.
- 10.6 Südlich des Thormattenweges wird zur Durchgrünung bzw. zur Eingrünung des angrenzenden Metro-Parkplatzes eine private Grünfläche ausgewiesen.

11 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite Anlagen für die Versorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung etc. zu dulden.

12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

- 12.1 Teilflächen der Grundstücke im MI werden gemäß den Eintragungen im Planteil mit einem Leitungsrecht (lr1) zugunsten der Versorgungsunternehmen (Wasserversorgung, Erschließungsträger etc.) und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde belastet. Unterhaltungsarbeiten sind zu dulden.
- 12.2 Teilflächen der privaten Grundstücke im WA^{2.2} werden gemäß den Eintragungen im Planteil mit einem Leitungsrecht (lr2) zugunsten der Versorgungsunternehmen (Wasserversorgung, Erschließungsträger etc.) und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde belastet. Unterhaltungsarbeiten sind zu dulden.
- 12.3 Teilflächen der privaten Grundstücke im GE⁸ und GE⁹ werden gemäß den Eintragungen im Planteil mit einem Leitungsrecht (lr3) zugunsten der Versorgungsunternehmen (Wasserversorgung, Erschließungsträger etc.) und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde belastet. Unterhaltungsarbeiten sind zu dulden.
- 12.4 Teilflächen der privaten Grundstücke im GE¹⁰ und GE¹¹ werden gemäß den Eintragungen im Planteil mit einem Leitungsrecht (lr4) zugunsten der Versorgungsunternehmen (Wasserversorgung, Erschließungsträger etc.) und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde belastet. Unterhaltungsarbeiten sind zu dulden.
- 12.5 Teilflächen der privaten Grundstücke im WA^{2.2} werden gemäß den Eintragungen im Planteil mit einem Geh- und Fahrrecht (gr, fr) zugunsten der Anlieger und der Gemeinde belastet.

13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Folgende Maßnahmen werden gemäß dem Schalltechnischen Gutachten² festgelegt:

Verkehrslärm

Unabhängig von einer Einhaltung oder Überschreitung der Immissionsgrenzwerte oder Orientierungswerte ist durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung sicherzustellen, dass der (bei geschlossenen Fenstern) ins Gebäudeinnere übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

In Anlage 19 des Schallgutachtens¹ ist beispielhaft für eine Immissionsorthöhe von 5 m über Gelände der aus der Überlagerung der maßgeblichen Außenlärmpegel des Straßenverkehrslärms und des Betriebslärms resultierende Außenlärmpegel $L_{a,res}$ grafisch dargestellt. Die Berechnung erfolgte für den Fall freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets "Am Büfing II".

Die in Anlage 19 dargestellten Isophonen wurden in den Planteil des Bebauungsplans übernommen.

Ergänzend sind in den Anlagen 20 bis 22 des Schallgutachtens die unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung ermittelten resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ vor den Fassaden von Wohngebäuden, Wohn- und Geschäftshäusern und Bürogebäuden grafisch dargestellt. Der Beitrag des Straßenverkehrslärms wurde generell auf der Grundlage der für den Straßenverkehr ermittelten Beurteilungspegel "nachts" bestimmt.

Beim Neubau eines Gebäudes oder bei Umbau und Sanierung eines Gebäudes ist entsprechend der geometrischen Anordnung des Gebäudes auf der Grundlage der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumnutzung sowie der Raumgeometrie die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume entweder gemäß dem Rechenverfahren der DIN 4109:2016 oder jenem der DIN 4109:2018 zu bestimmen.

Mechanische Lüftungsanlagen

Die DIN 4109-1 gewährleistet einen hinreichenden Schutz vor Außenlärmwirkung nur bei geschlossenen Außenbauteilen. In Anlehnung an die 24. BImSchV gehört bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu den Schallschutzmaßnahmen auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle. D. h., zum Schlafen genutzte Räume sowie Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, welche sich in den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" betroffenen Fassadenabschnitten befinden und nur über diese Fassadenabschnitte natürlich belüftet werden können, müssen mittels einer mechanischen Lüftungsanlage ausreichend belüftet werden.

²

Schalltechnisches Gutachten Nr. 6201/1309 vom 09.10.2018, Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim

Diese Forderung gilt zumindest für Neubauten und den Umbau bestehender Gebäude, wenn der jeweils maßgebende Immissionsgrenzwert "nachts" - 49 dB(A) in "allgemeinen Wohngebieten", 54 dB(A) in "Mischgebieten" und 59 dB(A) in "Gewerbegebieten" - überschritten wird.

Außenwohnbereiche

Im Regelfall sollte ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen werden. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen wird zumindest bei Neubauten dringend empfohlen, Außenwohnbereiche nur innerhalb der Flächen anzuordnen, in denen ein Beurteilungspegel "tags" von 62 dB(A) nicht überschritten wird.

14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der Prüfung der artenschutzrechtlichen Sachlage - Reptilien und planungsrelevante Vogelarten - erstellt von Dipl.-Biologe C. Brinckmeier, i. d. F. von Januar 2019 durchzuführen.

14.1 Maßnahmen für Sperling

An einem größeren Gebäude oder ggf. verteilt auf mehrere Gebäude oder Nebengebäude sind mind. 5 Sperlingskoloniekästen anzubringen.

14.2 Maßnahmen für den Zaunkönig

Möglichst breite insektenreiche Randstreifen mit Gehölzen sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Lärmschutz – zu erhalten bzw. Gehölzpflanzungen sind als Ergänzung durchzuführen (s. Festsetzung 16.4).

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Lärmschutz – sind mind. 3 Zaunkönignisthilfen anzulegen.

15 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Bei den geplanten Anpflanzungen sind generell die nachstehenden Punkte zu beachten:

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

15.1 Innere Durchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den privaten Gewerbegrundstücken ist je angefangenen 1.500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

15.2 Baumpflanzungen in Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der privaten Grünfläche parallel zur B 3 / B 294 sowie im Bereich einer Verkehrsgrünfläche parallel der Industriestraße sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume aus der Artenliste als Ergänzung der bestehenden Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

15.3 Begrünung von Flachdächer

Flachdächer bis 7° sind zu begrünen, soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen.

16 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

16.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die im Zeichnerischen Teil dargestellten Einzelbäume im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf privaten Grundstücken sind zu erhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

16.2 Erhalt des Böschungsbewuchses

Die vorhandenen Gehölze und der grasreiche Bewuchs sind im Böschungsbereich entlang der Industriestraße im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu erhalten und zu pflegen. Das Mähgut des grasreichen Bewuchses ist abzutransportieren. Bei Ausfall der Gehölze ist entsprechender Ersatz zu leisten.

16.3 Erhalt des Gehölzbestandes

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Verkehrsgrünfläche längs der Industriestraße parallel zur Auffahrtsrampe zum Zubringer Nord ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall der Gehölze ist entsprechender Ersatz zu leisten.

16.4 Erhalt der Lärmschutzwand mit Bepflanzung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Lärmschutz ist die vorhandene Lärmschutzwand mit ihrem Bewuchs parallel der Vörstetter Straße zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall der Bäume ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls entlang der Industriestraße und Vörstetter Straße ist zu erhalten. Das Mähgut des grasreichen Bewuchses ist abzutransportieren. Bei Ausfall der Sträucher ist Ersatz zu leisten.

16.5 Erhalt des Bewuchses der Verkehrsgrünfläche

Erhalt der Bäume sowie des Wiesenbewuchses im Bereich von Verkehrsgrünflächen ist sicherzustellen. Bei Ausfall der Bäume ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die Wiesenvegetation ist extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

16.6 Erhalt des Bewuchses der privaten Grünfläche

Im Bereich der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall der Sträucher ist Ersatz zu leisten. Die vorhandene Wiesenvegetation ist extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

17 Zuordnung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

17.1 Maßnahmen für Sperling und Zaunkönig

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets im Bereich des Mischgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung im Mischgebiet entstehen, zugeordnet.

17.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die nicht innerhalb des Mischgebietes ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe, die durch die Bebauung der Grundstücke entstehen, werden durch **externe** Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, die bis zur Offenlage festgelegt werden, ausgeglichen. Diese Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung im Mischgebiet entstehen, zugeordnet.

18 Artenliste

Gundelfingen Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben
 Naturraum (202): Freiburger Bucht

Kürzel	Wissenschaftlicher Name	
--------	-------------------------	--

Große Bäume:

Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Bu*	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3
SP*	Populus alba	(Silber-Pappel)
TEi*	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi*	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
WLi*	Tilia cordata	(Winter-Linde)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel) *2
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen) *2
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster) *2
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
Kd	Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn) *2
HRo	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gestaltung der Baukörper • Gebäudelänge • Gebäudebreite

Die Grundfläche der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4 und WA5 werden begrenzt auf maximale Gebäudelängen und Gebäudebreiten gemäß den Eintragungen im Plan.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die Dachneigung wird festgelegt mit 0° - 50°.

1.2.2 Flachdächer bis 7° sind zu begrünen, soweit betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Stellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.1 Werbeanlagen sind für die einzelnen Betriebe im WA und MI nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Gemeindliche Werbeanlagen auch in Form von Infotafeln mit Sammelschildern sind im gesamten Plangebiet zulässig.

3.3 Werbeanlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der überörtlichen Bundesstraße B 3/B 294, dürfen grundsätzlich nicht angebracht oder errichtet werden.

3.4 Werbeanlagen jeder Art in einem Entfernungsbereich zwischen 20 und 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der überörtlichen Bundesstraße B 3/B 294, dürfen

- keine Fremdwerbung oder fremdwerbenden Zusätze enthalten,
- nicht leuchten und nicht beleuchtet werden,
- und müssen in Gestaltung und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) in Wohngebäuden wird für die Allgemeinen Wohngebiete auf

- 1,5 Stellplätze pro Wohnung

erhöht. Bruchteile von Stellplätzen werden aufgerundet.

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung sind die anfallenden Niederschlagswasser von zusätzlichen Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken zu sammeln und zurückzuhalten. Die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder Vorfluter ist durch geeignete Maßnahmen (Zisterne, Mulde, etc.) zu begrenzen.

Freiburg, den 14.05.2018 BU-FEU-ta
 25.10.2018 BU-ta
 06.11.2018
 14.01.2019 HOF-BU-ta
 28.01.2019 BU-FEU-ta
 07.02.2019 BU-ta

Gundelfingen, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
 Planer

.....
 Raphael Walz, Bürgermeister

 167Pla11.doc