

## BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD SÄCKINGEN Nr. 12 "Rhein-Au"

### Grundlagen

- 1.) § 1 - 4 und 8 - 10 BauGB i.d.F. vom 18.08.1997 (BGBL I Seite 2081).
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL I Seite 132 ff.).
- 3.) § 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBL Seite 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBL Seite 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBL Seite 161).
- 4.) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990, BGBL 1991, Teil I, Seite 58).

### Rechtliche Festsetzungen (Text)

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1.) Art der baulichen Nutzung

a.) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- 1.3 Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB
- 1.4 Verkehrsfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB
- 1.5 Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB

b.) Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig. Diese können auch nicht gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

##### 2.) Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen (GRZ) und die Geschoßflächen bzw. Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.  
Die horizontalen bzw. vertikalen Baugrenzen/Baulinien bestimmen das maximal mögliche Gebäudevolumen.

##### 3.) Überschreitungen und Unterschreitungen von Baulinien bzw. Baugrenzen

a.) Zur Straßenseite hin:  
Überschreitungen der Baulinien sind nur für offene Balkone zugelassen; die Auskragung darf maximal 0,30 m, bei Gebäuden mit Vorzonen zwischen Gebäude und Straße 0,60 m betragen; sie darf 1/3 der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe nicht überschreiten.  
Rücksprünge von der Baulinie sind auf maximal 1/3 der Gebäudelänge und -tiefe beschränkt.

- b.) Zur Gartenseite hin:  
Innerhalb der Baugrenzen dürfen bei den II- und III-geschossigen Gebäuden im Quartiersinnenbereich durchsichtige Vorbauten (z.B. Wintergärten) errichtet werden, die jedoch max. 2/3 der Gebäudebreite einnehmen dürfen.

4.) Bauweise

Die Bauweise ist durch Zeichnung festgesetzt. Die aus der Zeichnung in den einzelnen überbaubaren Flächen zu entnehmenden Festsetzungen sind:

- o = Offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO
- o\* = Abweichende Bauweise, gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO, sinngemäß wie offene Bauweise, jedoch sind Baukörperlängen über 50 m zugelassen.
- o\*\* = Abweichende Bauweise, gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO, sinngemäß wie offene Bauweise, jedoch sind Baukörperlängen über 50 m, durch durchsichtige Zwischenbauten gegliedert, zugelassen.
- b = Abweichende (besondere) Bauweise, Grenzbebauung an den Grundstücksgrenzen möglich gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO.

5.) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen/Baulinien festgelegt.

6.) Stellung der Gebäude-Firstrichtungen

Die eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

7.) Stellplätze und Garagen, Zugänge und Vorplätze

Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig. Bei den Gebäuden im Quartiersinnenbereich (Stadhäuser zwischen östlich verlängerter Schillerstraße und geplanter, geknickter Parallelstraße, zwischen südlicher Hauensteinstraße und östlich geplantem parallelen Straßenstück) sind auf Vorzonen mit Pflasterrasen Stellplätze zugelassen.

Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (in der Regel Rasenpflaster) zu befestigen (§ 4 Absatz 2 Bodenschutzgesetz).

Die erdüberdeckten Tiefgaragendecken müssen sich außer im Stützmauerbereich am Rheinufer niveaugleich an das künftige umgebende Gelände anpassen.

8.) Nebenanlagen

8.1 Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, soweit sie keine Gebäude sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO können als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

9.) Grünordnung-Pflanzgebote

Der Grünordnungsplan stellt die Grundlage für die Grüngestaltung des Quartiers dar. Die in der Planzeichnung festgelegten Pflanzgebote sind einzuhalten; die mit einem Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die Tiefgaragen sind mit mindestens 0,50 m Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

10.) Heizung

Die Lage im Rheintal und die dichte Bebauung erfordern schadstoffarme Heizanlagen. Die Beheizung der Gebäude erfolgt durch Anschluß an das Fernwärmenetz.

Es wird auf den Anschluß- und Benutzungszwang gem. § 11 GemO hingewiesen.

11.) Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung für das Baugebiet "Rhein-Au" vom Mai 1995 bildet die Grundlage für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen:

- a.) Entlang der Fricktalstraße/Zollanlage ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen (unteres Drittel massiv, obere 2/3 Glas). Alle Gebäude entlang dieser Straße benötigen ab dem 4. Geschoß - Dachgeschoß - passive Schallschutzmaßnahmen (siehe Anlage schalltechnische Untersuchung, Lärmpegelbereich 1 und 2, Schallschutzfenster der Klasse 1)
- b.) Am Eckgebäude Gießen-/Hauensteinstraße ist passiver Lärmschutz notwendig. Zwischen den Aufpunkten P 17e), a), b), c) sind die entsprechenden Maßnahmen nach schalltechnischer Untersuchung durchzuführen (Lärmbereich 2 bis 4, Schallschutzfenster der Klasse 1, bei Vorliegen weiterer Lärmnachweise Schallschutzfenster der Klasse 2 oder 3).
- c.) Im Bereich Festplatzes wird bei der Grundrißausbildung empfohlen, den Festplatzlärm zu beachten. Für den Festplatzbereich wird ein flächenbezogener A-Schalleistungspegel von 60 dB (A) festgelegt.

Grundsätzlich können gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete Grundrißlösungen - Verlegen der lärmempfindlichen Raumnutzungen auf die lärmabgewandte Hausseite - erreicht werden.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1.) Gestaltung der Bauten

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Das Satteldach ist der Regelfall, das Pultdach ist im Rahmen der vertikalen Baugrenzen möglich.

Im MI sind die Gebäude bis 7 m Höhe mit begrünten flachgeneigten Dächern möglich.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist durch Planeintrag festgelegt.

- 1.3 Die Gebäudehöhe ist durch die vertikale Baugrenze festgelegt, Bezugspunkt ist die angrenzende öffentliche Erschließungsfläche bzw. bei Straßen mit Gehweg das Niveau Gehweg-Hinterkante (sh. Erschließungsplanung mit Höhenangaben vom 05.02.1996).
- 1.4 Bei den flachgeneigten Ziegeldächern (15° - 25°) sind keine Dachaufbauten, außer technischen Anlagen zur Energiegewinnung, zugelassen.
- 1.5 Einfahrten und Garagenöffnungen der II- und III-geschossigen Gebäude im Quartiersinnenbereich sind so schmal als möglich auszubilden (max. 2,50).  
Notwendiger Stauraum oder technische Maßnahmen (z.B. auf Signal sich öffnende Garagentore) sind vorzusehen.

## 2.) Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Flächen sind - außer der im Plan festgesetzten Hecken - keine festen Einfriedigungen zugelassen (siehe auch Grünordnungsplan).

## 3.) Grundstücksgestaltung und Bepflanzung

- 3.1 Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.

Abfallbehälter usw. sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Umpflanzung) abzuschirmen.

- 3.2 Geländemodellierungen als Aufschüttung oder Abgrabung dürfen in der Regel 1 m, bezogen auf das künftige Gelände - Straßenniveau -, nicht überschreiten.

## 4.) Werbeanlagen

Im Plangebiet sind keine für Anschläge bestimmte Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### **Hinweise:**

- a.) Mit jedem Baugesuch ab 3 WE soll ein Nachweis über die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Dieser Bepflanzungsnachweis ist Bestandteil der Baugenehmigung.

Es sollten nur umweltverträgliche Baustoffe und Materialien verwendet werden.

- b.) Öffentliche Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist geringfügig veränderbar gem. § 125 Abs.3 BauGB.

- c.) Der Bau und Betrieb der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Säckingen durchzuführen.

- d.) Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Regenwasser von Dächern und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächenwasser nicht zu erwarten ist, sollten auf dem Grundstück versickert werden. Entlang der öffentlichen Grünflächen Gießen Zollanlage-Rhein müssen die Oberflächenwasser in Entwässerungsmulden, die in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind, abgeleitet werden.

e.) Hochwassersicherung - Gründung von Gebäuden

Die Straßenhöhen im Baugebiet liegen in der Regel über 286,50 m über NN = 100-jähriger Hochwasserstand. Untergeschosse und Tiefgaragen im Hochwasserbereich sind entsprechend auszubilden (z.B. wasserdichte Wanne). Bauten und Bauteile sind - auch während der Bauzeit - gegen Auftrieb zu schützen. Für jedes Gebäude ist eine geeignete konstruktive Gründung vorzusehen (siehe auch hydrogeologisches Gutachten).

Alle relevanten Baugesuche innerhalb des Plangebietes sind dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft zur wasserrechtlichen Beurteilung vorzulegen.

f.) Gebäudetypologien M = 1 : 200 sollen als Grundsatzplanung beachtet werden.

g.) Energiesparmaßnahmen

Die Gebäude sind - nach neuester Wärmeschutzverordnung auszuführen.

Die Energiekennzahl soll unter  $65 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a}$  liegen. Nach den Empfehlungen des Bundesbauministeriums gilt als Mindeststandard:

k-Werte für:   Wand = 0,2 - 0,4  $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$   
                  Dach = < 0,2    $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$   
                  Fenster = 1,3 - 1,8  $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$   
                  Grund = < 0,3    $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Aktive Nutzung erneuerbarer Energien:

Günstig orientierte Dach- und Gebäudeflächen sollen für Systeme der Nutzung solarer Wärme, der Photovoltaik oder transparenter Wärmedämmung offengehalten werden.

h.) Baugrubenaushub

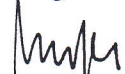
Der Baugrubenaushub muß auf dem Grundstück so weit als möglich wieder eingebaut werden.

i.) Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsgebiet muß mit prähistorischen Siedlungsplätzen und Gräbern gerechnet werden. Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a in Freiburg i.Br., Tel. 0761/205-2781, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten.

Bad Säckingen, den 09.10.2000

Bürgermeisteramt



(Dr. Dr. h.c. Nufer)

Bürgermeister