



1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Sauter-Areal“

Satzungen
Planzeichnung
Bauvorschriften
Begründung mit Umweltbeitrag
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 21.07.2020

Satzung
gem. § 10(1) BauGB



1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die folgenden Festsetzungen beziehen sich auf den Deckblattbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ vom __.__.2020.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.5 Entfällt.

1.2.2 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.2.2 Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Terrassen, Rampen zur Erschließung der Gebäude und Tiefgaragen überschritten werden,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA1 höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7
- in den Mischgebieten höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.2 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien oder Baugrenzen) durch Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Anlagen des Schallschutzes (z.B. Wände) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten) sowie Terrassen und Rampen zur Erschließung der Gebäude sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.5 Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für Tiefgaragen (TG) sind Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster zulässig, auch wenn sie nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.11.3 Entfällt.

1.11.4 Grundrissorientierung

Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden im Bebauungsplangebiet „Sauter-Areal“ die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Bei Schlafräumen (auch Kinderzimmer) sind Bereiche mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms in der Nacht bei den Mischgebieten bis einschließlich 54 dB(A) und bei dem Gewerbegebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf bis einschließlich 59 dB(A) als lärmabgewandt zu betrachten. Bei sonstigen Aufenthaltsräumen sind Bereiche mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms am Tag bei den Mischgebieten bis einschließlich 64 dB(A) und bei dem Gewerbegebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf bis einschließlich 69 dB(A) als lärmabgewandt zu betrachten.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms für **Mischgebiete, Gemeinbedarfsfläche und Gewerbegebiete** sind in Anhang 2 der Bauvorschriften in den **Anlagen 5.9 bis 5.12** für sonstige Aufenthaltsräume und in den **Anlagen 5.13 bis 5.16** für Schlafräume dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

HINWEIS

*Aufgrund der von verschiedenen Seiten einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen in den **Allgemeinen Wohngebieten** ist eine statische Vorgabe zur Grundrissorientierung nicht möglich.*

Je nach Realisierungsfortschritt, können Abschirmungen entstehen, die auch eine Berücksichtigung bei der Grundrissorientierung sinnvoll werden lassen. Insbesondere sollten im WA2 in Folge von Abschirmungen durch Baukörper im WA1 schutzbedürftige Räume möglichst auf den von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

1.11.5 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 62 dB(A) bei den allgemeinen Wohngebieten, von mindestens 66 dB(A) bei den Mischgebieten sowie von mindestens 71 dB(A) bei dem Gewerbegebiet und bei den Flächen für den Gemeinbedarf ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Mindestens einzuhalten sind Schalldämm-Maße:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die für die Ermittlung der Schalldämm-Maße nach DIN 4109 erforderlichen Außenlärmpegel für **Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen und Gewerbegebiete** sind in Anhang 2 der Bauvorschriften in den **Anlagen 14.1 bis 14.4** für sonstige Aufenthaltsräume und in den **Anlagen 14.5 bis 14.8** für Schlafräume dargestellt.

Für die **Allgemeinen Wohngebiete** sind die Außenlärmpegel in Anhang 2 der Bauvorschriften auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag in Anlage **7.1 bis 7.4** und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in **Anlagen 7.5 bis 7.8** dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.11.6 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.11.5 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume **in den Mischgebieten, Gemeinbedarfsflächen und Gewerbegebieten** können dem Anhang 2 der Bauvorschriften in den **Anlagen 5.13 bis 5.16** entnommen werden.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume **in den Allgemeinen Wohngebieten** können dem Anhang 2 der Bauvorschriften in den Anlagen **6.1 bis 6.4** entnommen werden.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

1.11.7 Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von mehr als 64 dB(A) (vgl. Anhang 2 der Bauvorschriften: **Anlagen 5.9 bis 5.12 für Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen und Gewerbegebiete** sowie **Anlagen 8.1 bis 8.4 für Allgemeine Wohn-**

gebiete) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

1.11.8 Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen

Für die Mischgebiete gilt, dass gemäß den Darstellungen in Anhang 2 der Bauvorschriften in **Anlage 15** in Richtung der rot gekennzeichneten Abschnitte orientierten Fassaden offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) über alle Geschosse unzulässig sind. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt, dass in den Bereichen mit Beurteilungspegeln des Gewerbelärms in der Nacht von mehr als 40 dB(A) (vgl. Anhang 2 der Bauvorschriften: rot markierte Bereiche in den **Anlagen 9.1 bis 9.4**) offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig sind. Festverglasungen, nicht-öffenbare Fensterelemente und geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Prallscheiben mindestens 0,5 m vor dem öffenbaren Fenster), die zu einer Einhaltung des jeweils geltenden Immissionsrichtwertes nach TA Lärm führen, sind uneingeschränkt zulässig.

Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden aufgrund der Abschirmung der zum Zeitpunkt der Genehmigung bestehenden Baukörper einschließlich des beantragten Bauvorhabens und unter Berücksichtigung der gutachterlich zugrunde gelegten künftigen Erweiterungsmöglichkeiten der emittierenden Gewerbebetriebe ein Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) (WA) in der Nacht nicht überschritten wird.

1.13 „Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen“ entfällt.

Stadt Elzach, 22. JULI 2020



Roland Tibi
Bürgermeister

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

4 HINWEISE

4.1 Abfallwirtschaft

1. Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans / im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung von Erdaushubabfällen zu berücksichtigen sind. So soll bspw. durch die Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher festgelegtem Geländeneiveau ein Erdmassenausgleich vor Ort umgesetzt werden.
2. Fällt darüber hinaus Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.
3. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.
4. Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten.
5. Der Landkreis Emmendingen verfügt derzeit über keine geeigneten Deponiekapazitäten, auf denen derartiger Erdaushub eingelagert werden kann.

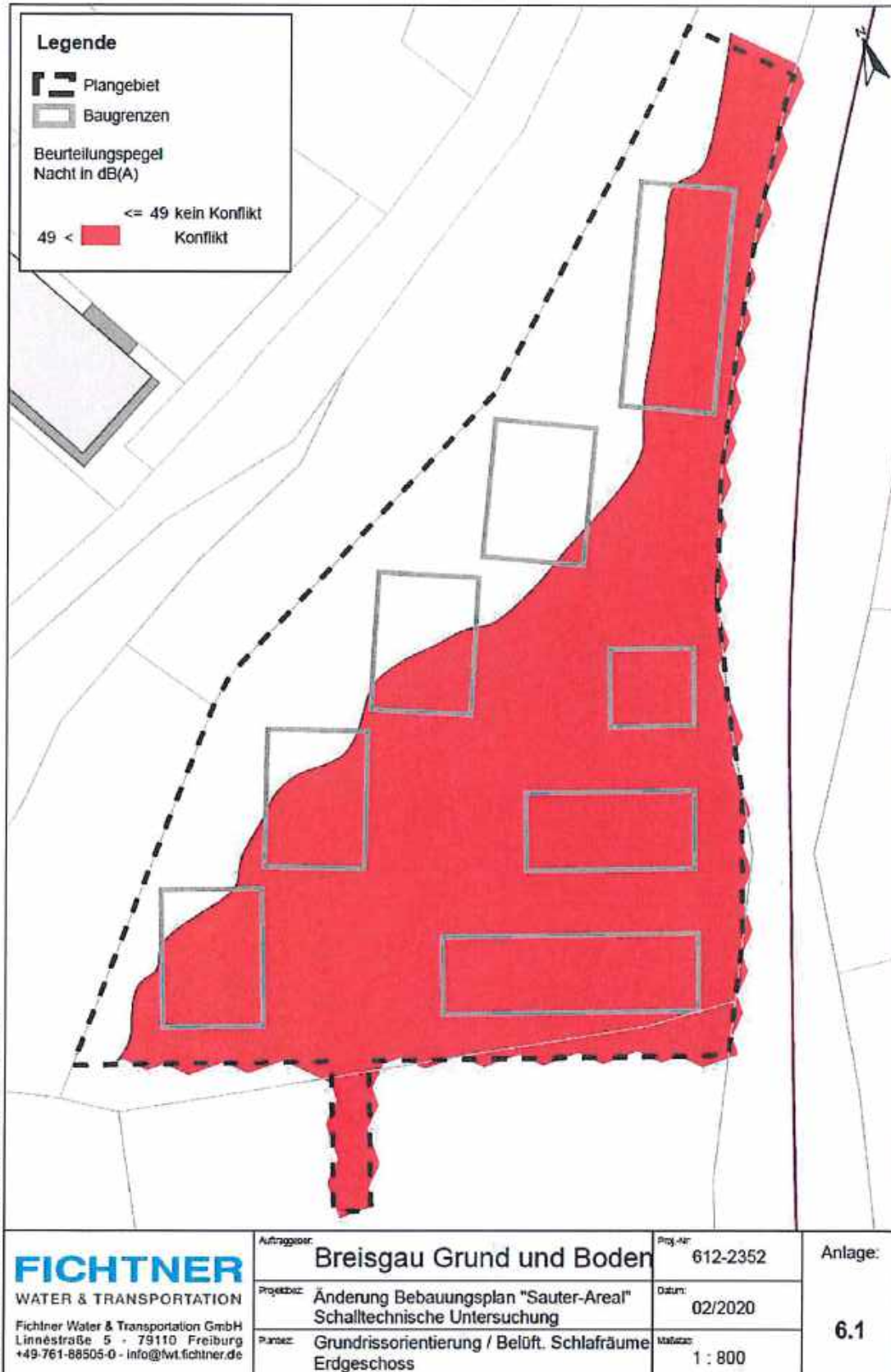
4.11 Hinweise der Deutschen Bahn AG

1. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
2. Anfallendes Oberflächen-/Grundwasser darf nicht auf Bahngelände geleitet werden. Versickerungsanlagen auf Bahngelände sind nicht gestattet. Versickerungsanlagen sind baulich so zu errichten, dass das Wasser die Bahninfrastruktur nicht beeinflusst. Hierzu ist ein Gutachten vorzulegen.

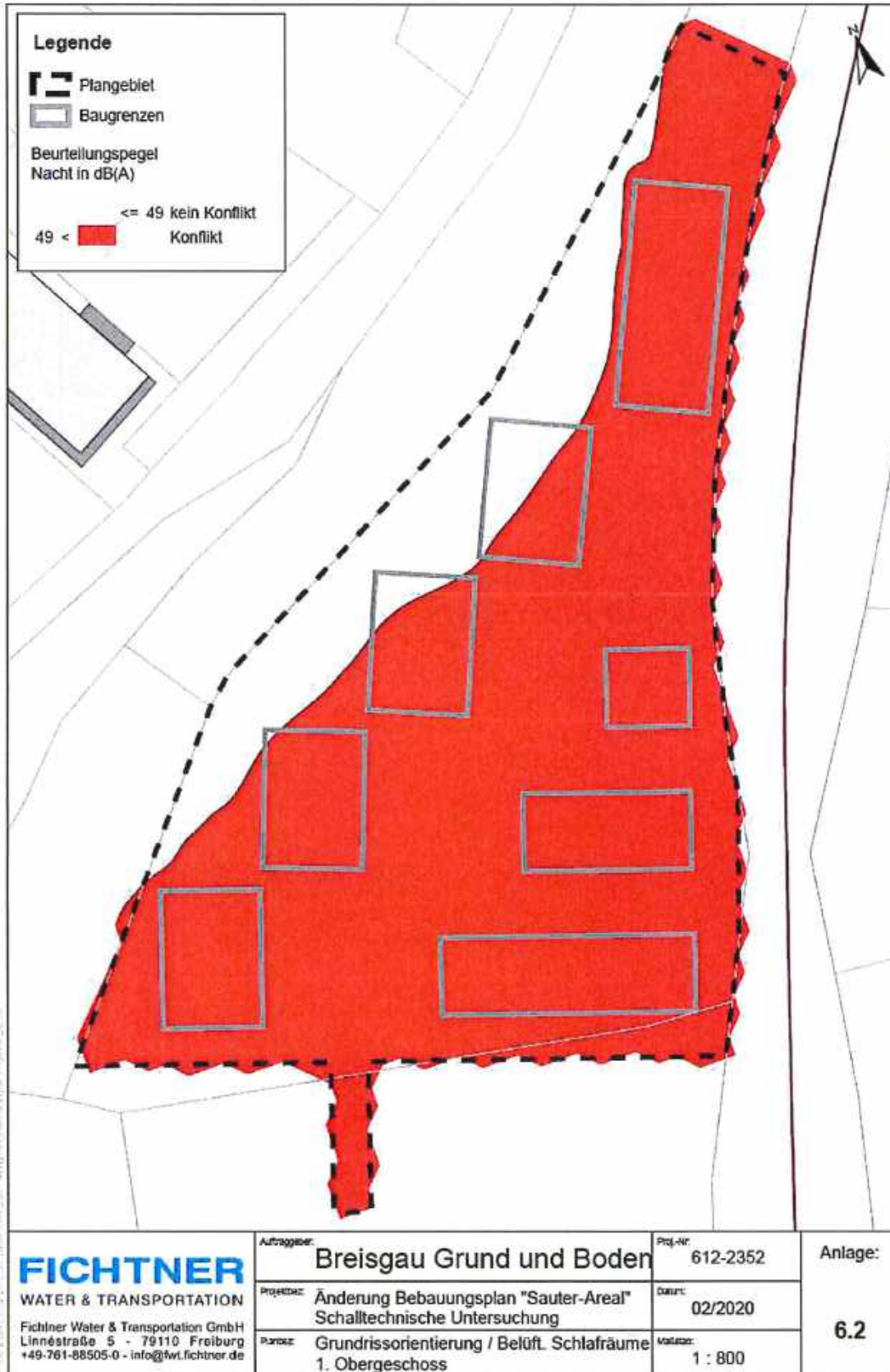
Anhang 2: **Darstellungen Lärmschutzmaßnahmen**

Die Nummerierung der Anlagen entspricht der schalltechnischen Untersuchung Fichtner, Water & Transportation vom Februar 2020.

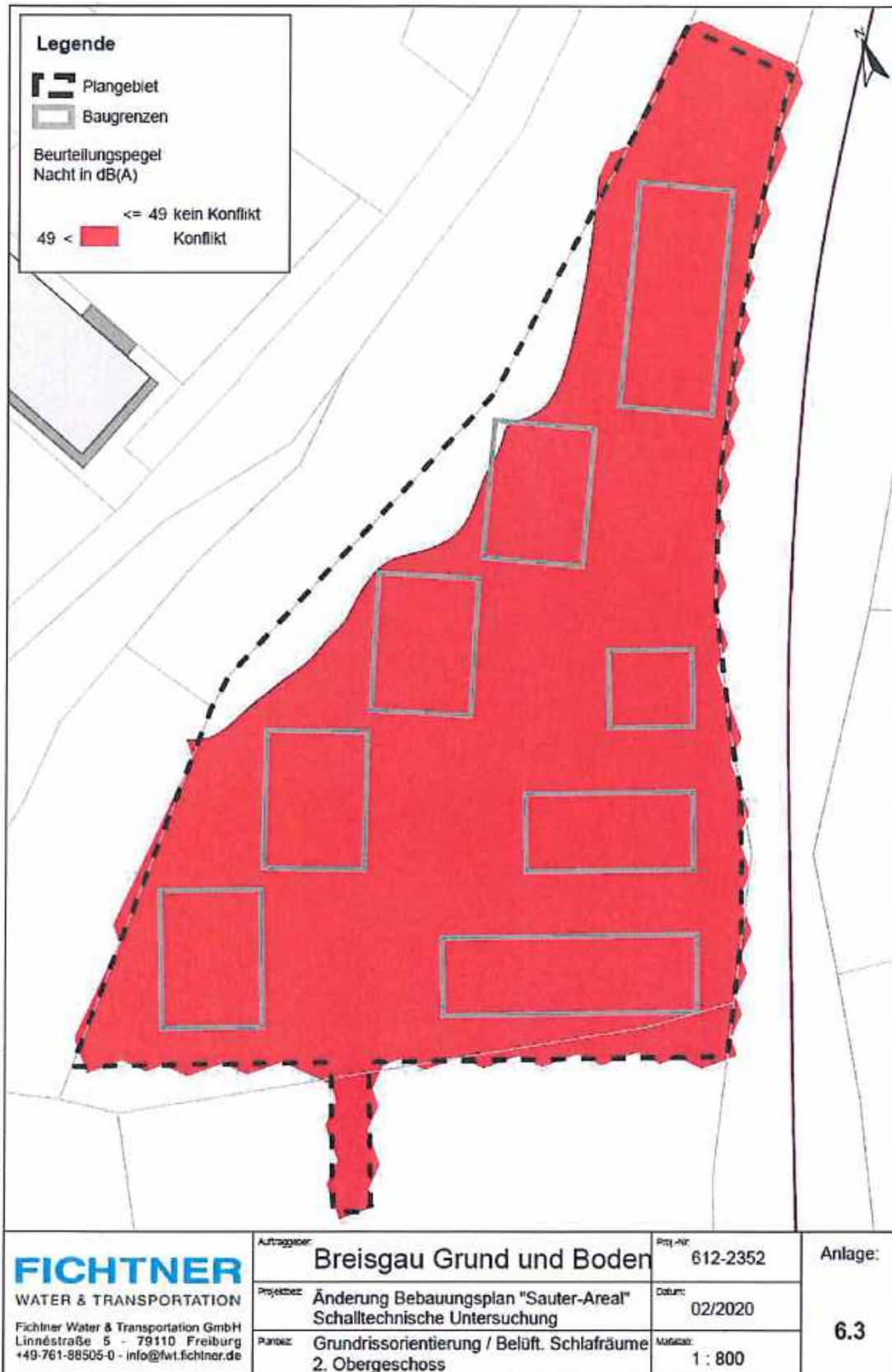
Anlage 6.1:



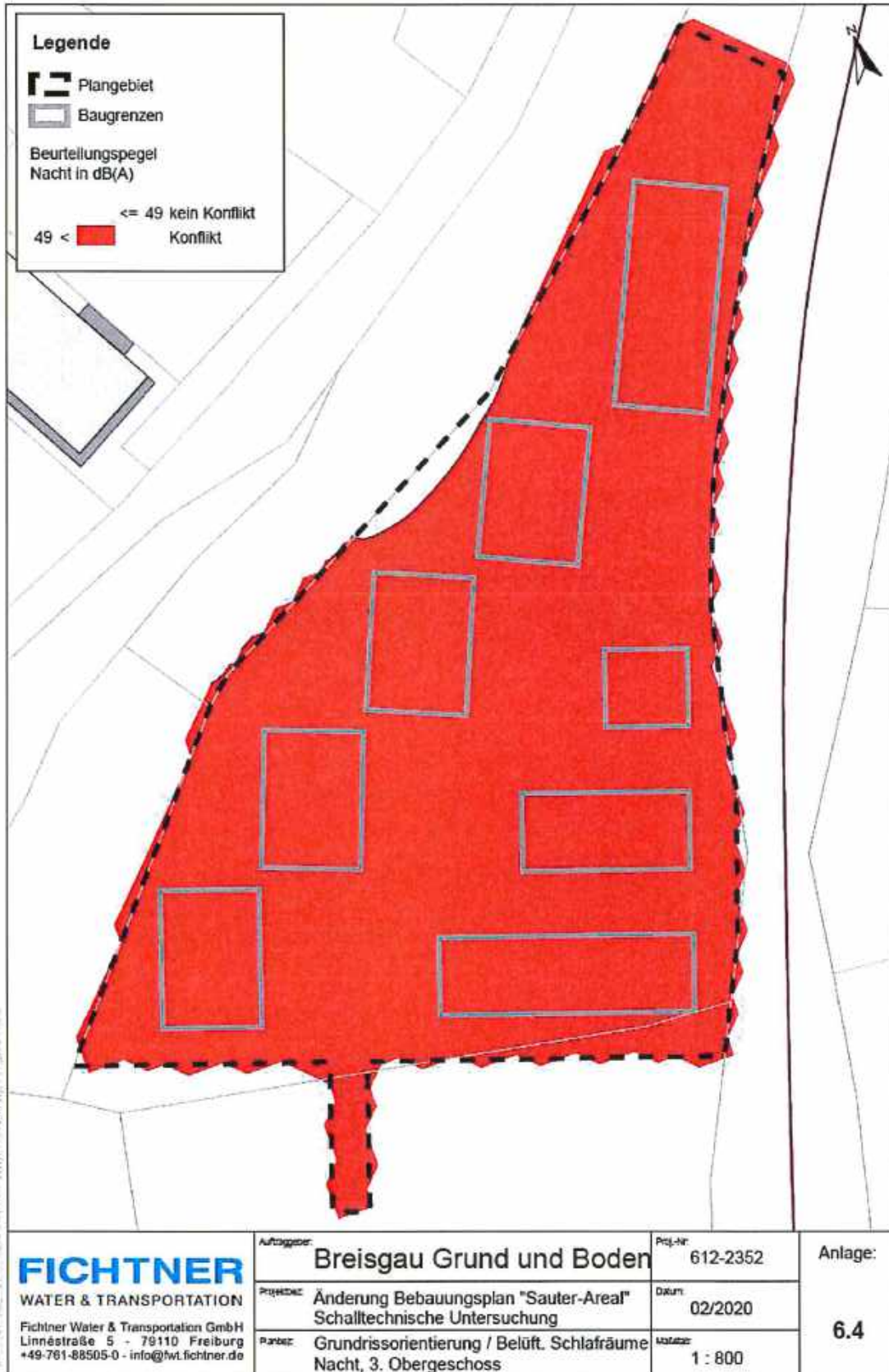
Anlage 6.2:



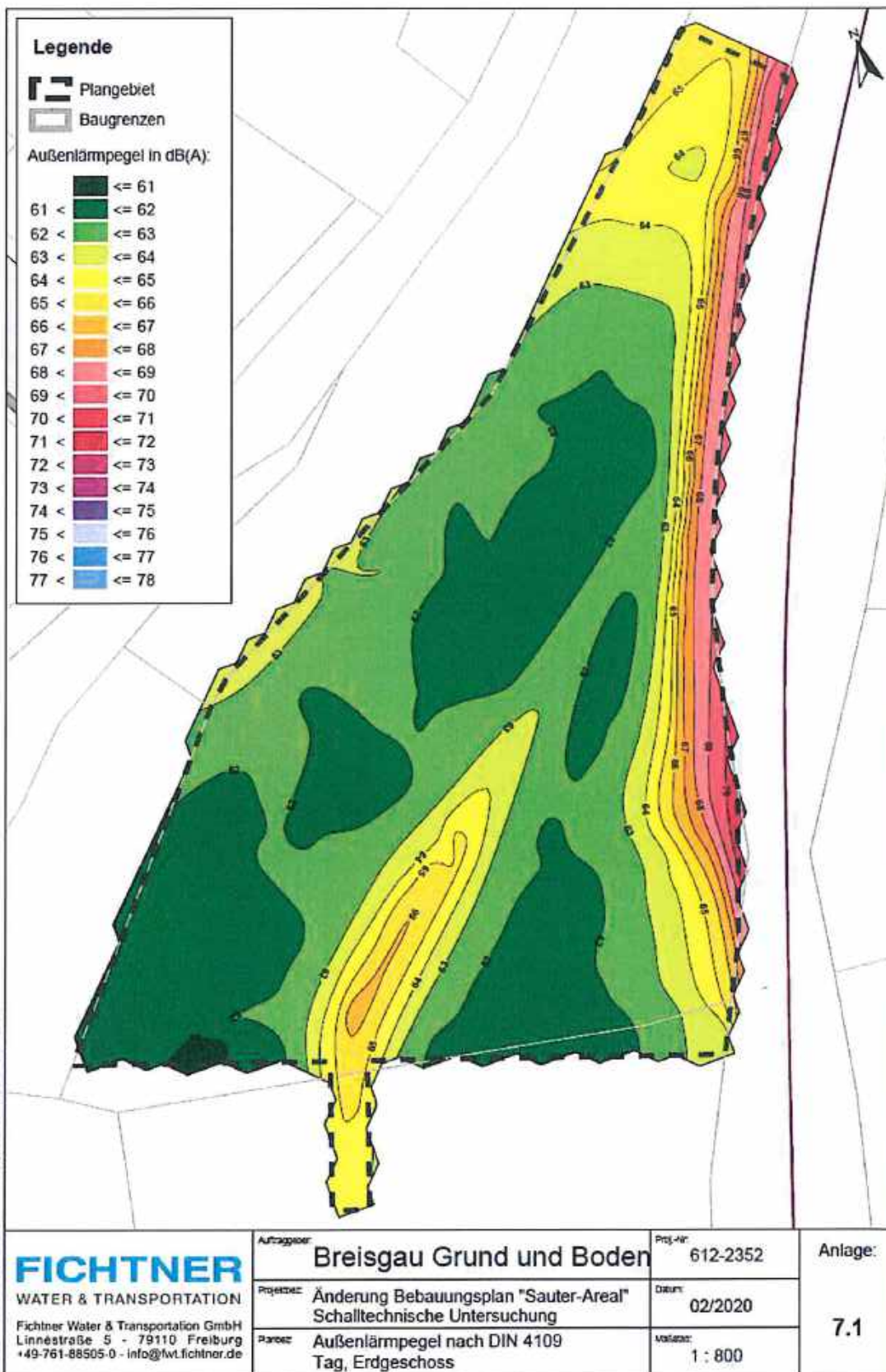
Anlage 6.3:



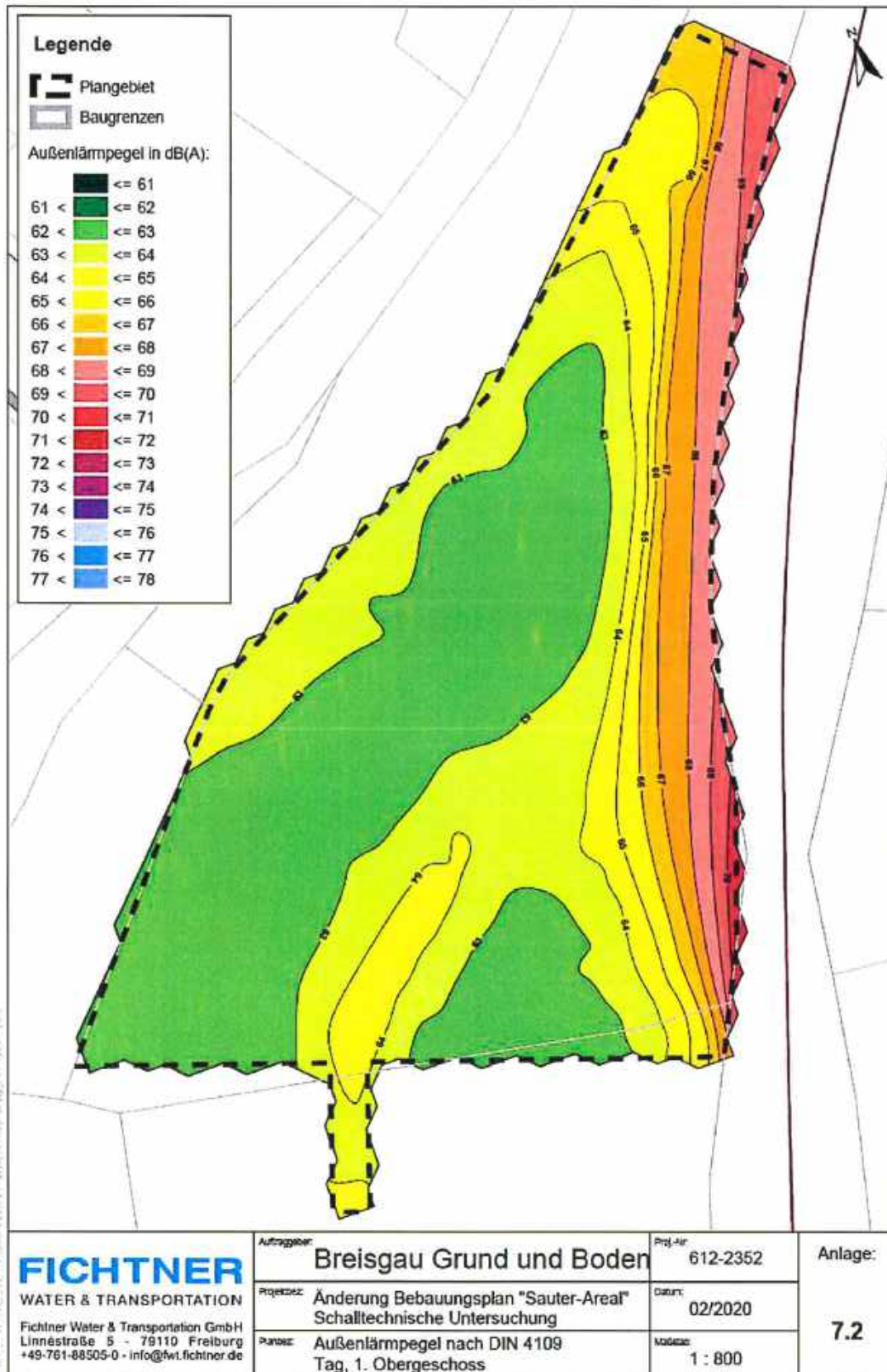
Anlage 6.4:



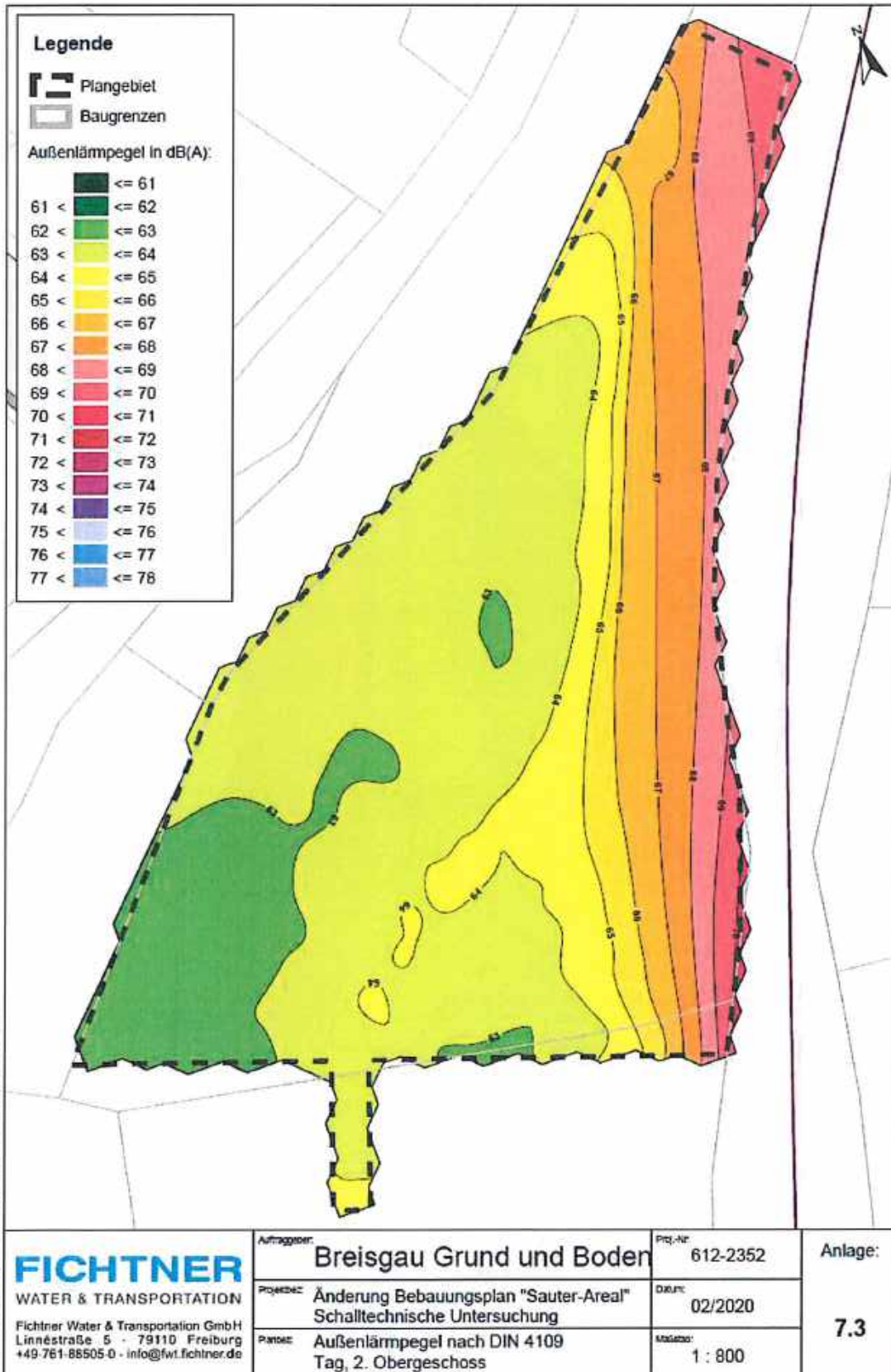
Anlage 7.1:



Anlage 7.2:



Anlage 7.3:



FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 · 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 · info@fwf.fichtner.de

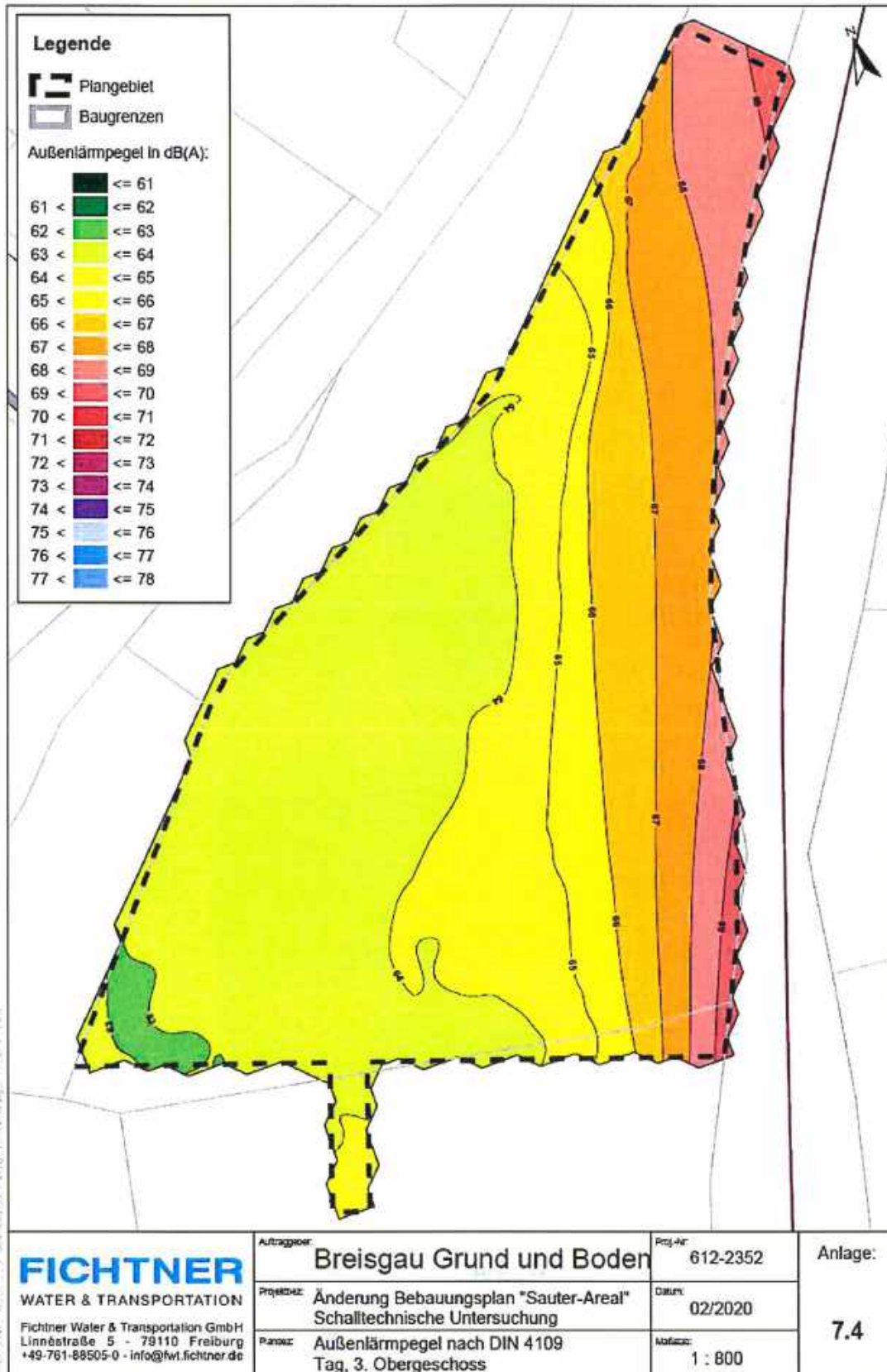
Auftraggeber:	Breisgau Grund und Boden
Projektziele:	Änderung Bebauungsplan "Sauter-Areal" Schalltechnische Untersuchung
Parasit:	Außenlärmpegel nach DIN 4109 Tag, 2. Obergeschoss

Proj.-nr:	612-2352
Datum:	02/2020
Maßstab:	1 : 800

Anlage:

7.3

Anlage 7.4:



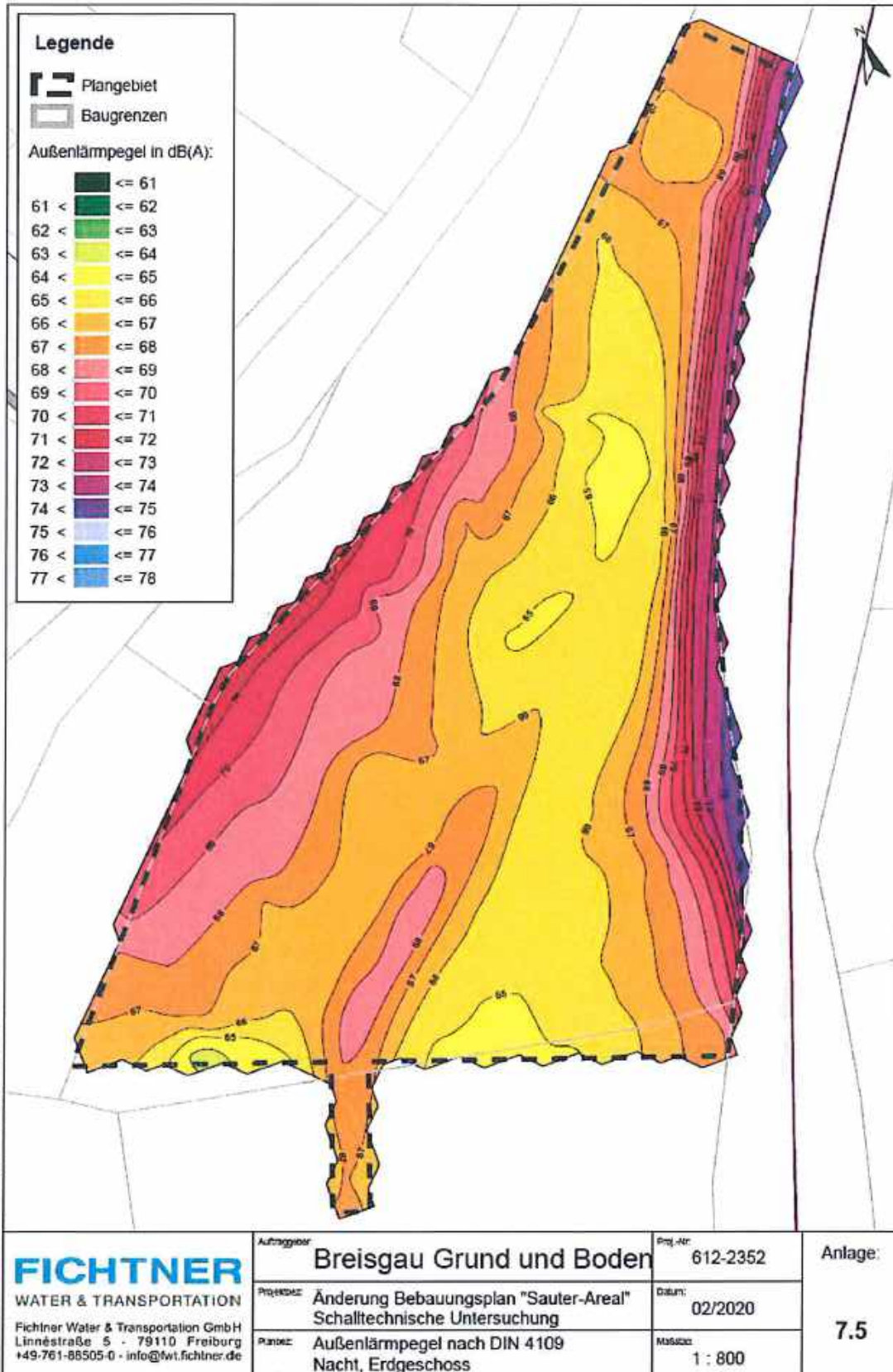
FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwf.fichtner.de

Auftraggeber: **Breisgau Grund und Boden**
 Projektbez.: **Änderung Bebauungsplan "Sauter-Areal" Schalltechnische Untersuchung**
 Plananz.: **Außenlärmpegel nach DIN 4109 Tag, 3. Obergeschoss**

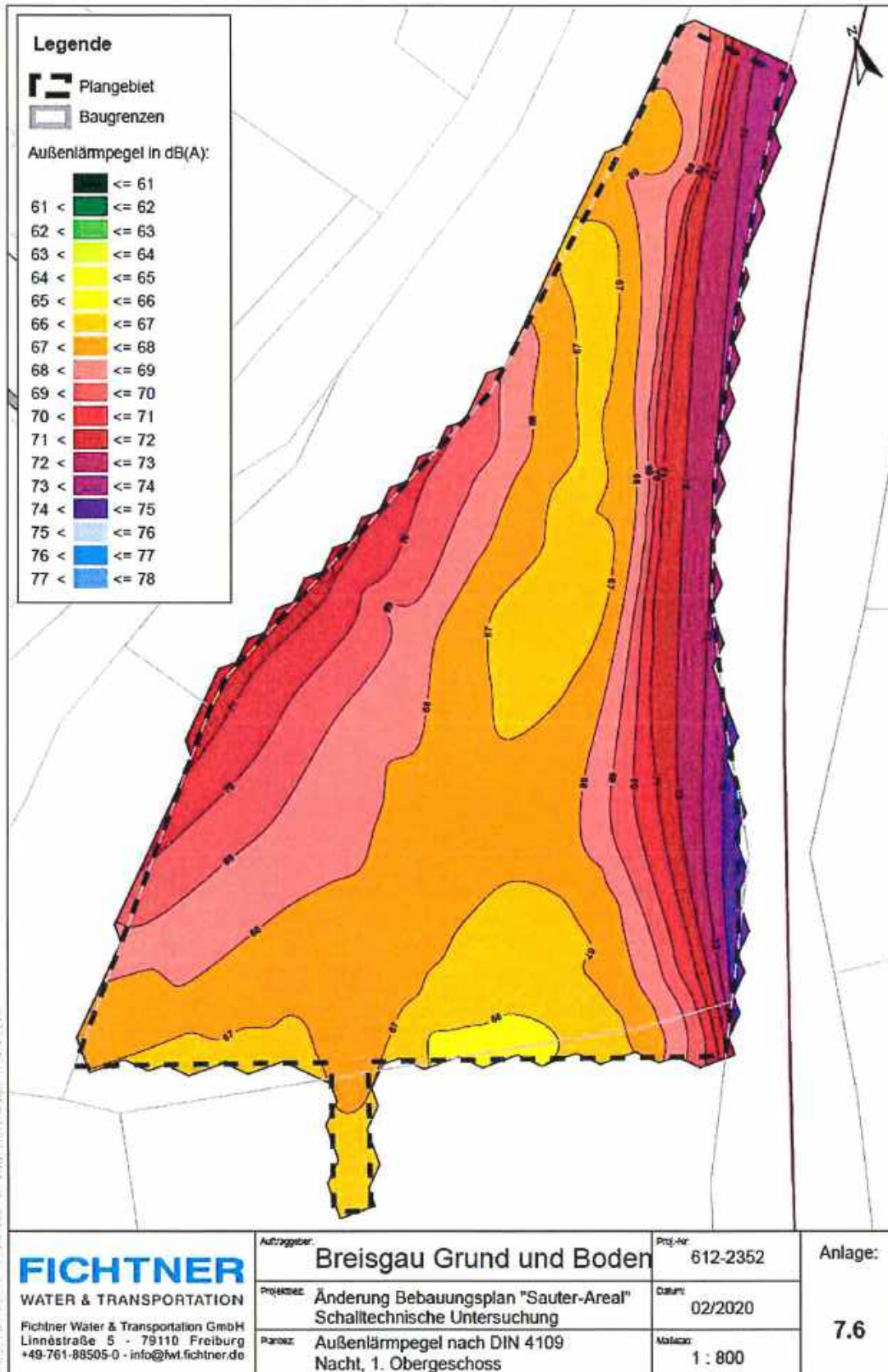
Proj.-Nr.: 612-2352
 Datum: 02/2020
 Maßstab: 1 : 800

Anlage:
7.4

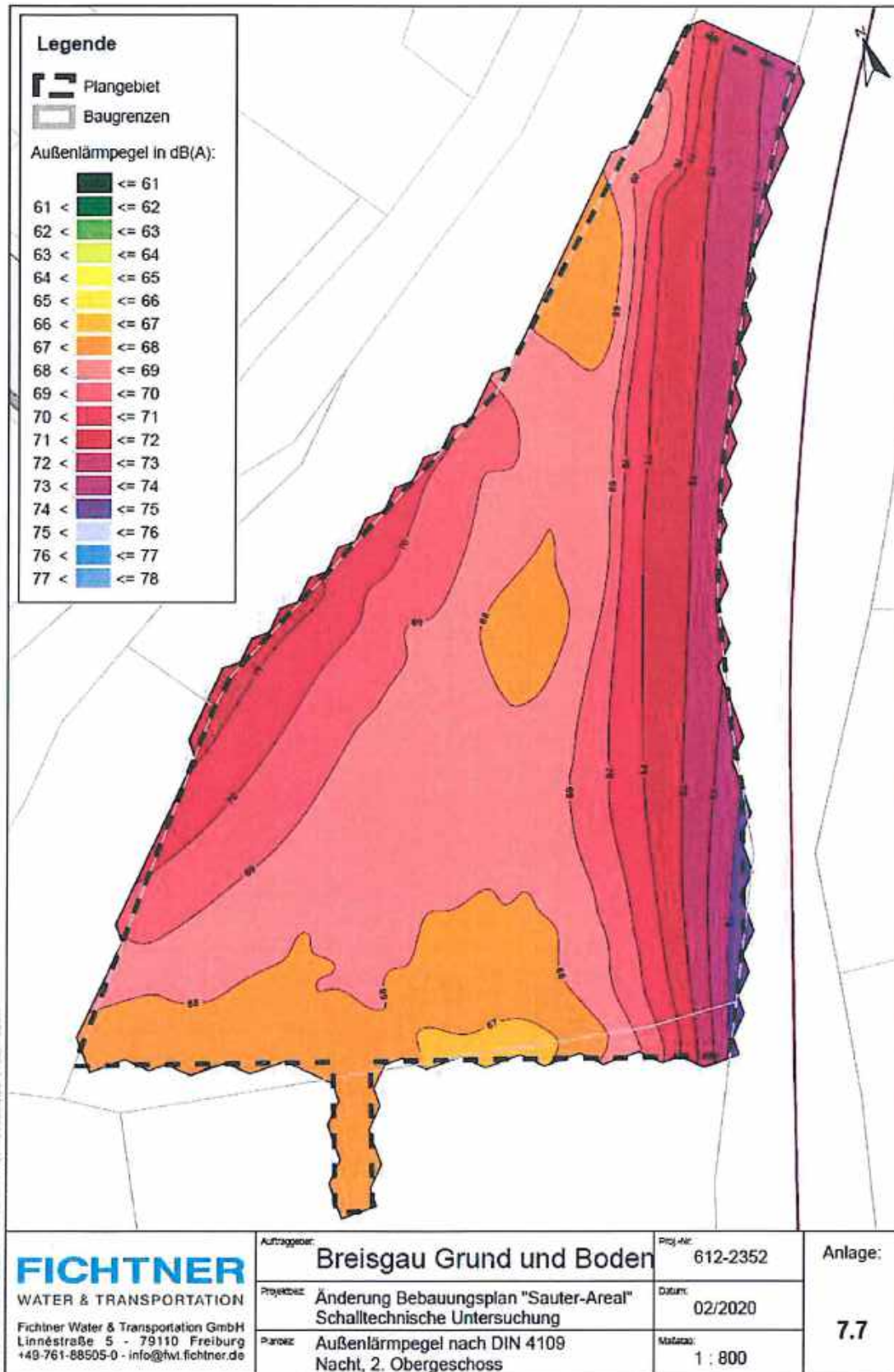
Anlage 7.5:



Anlage 7.6:



Anlage 7.7:



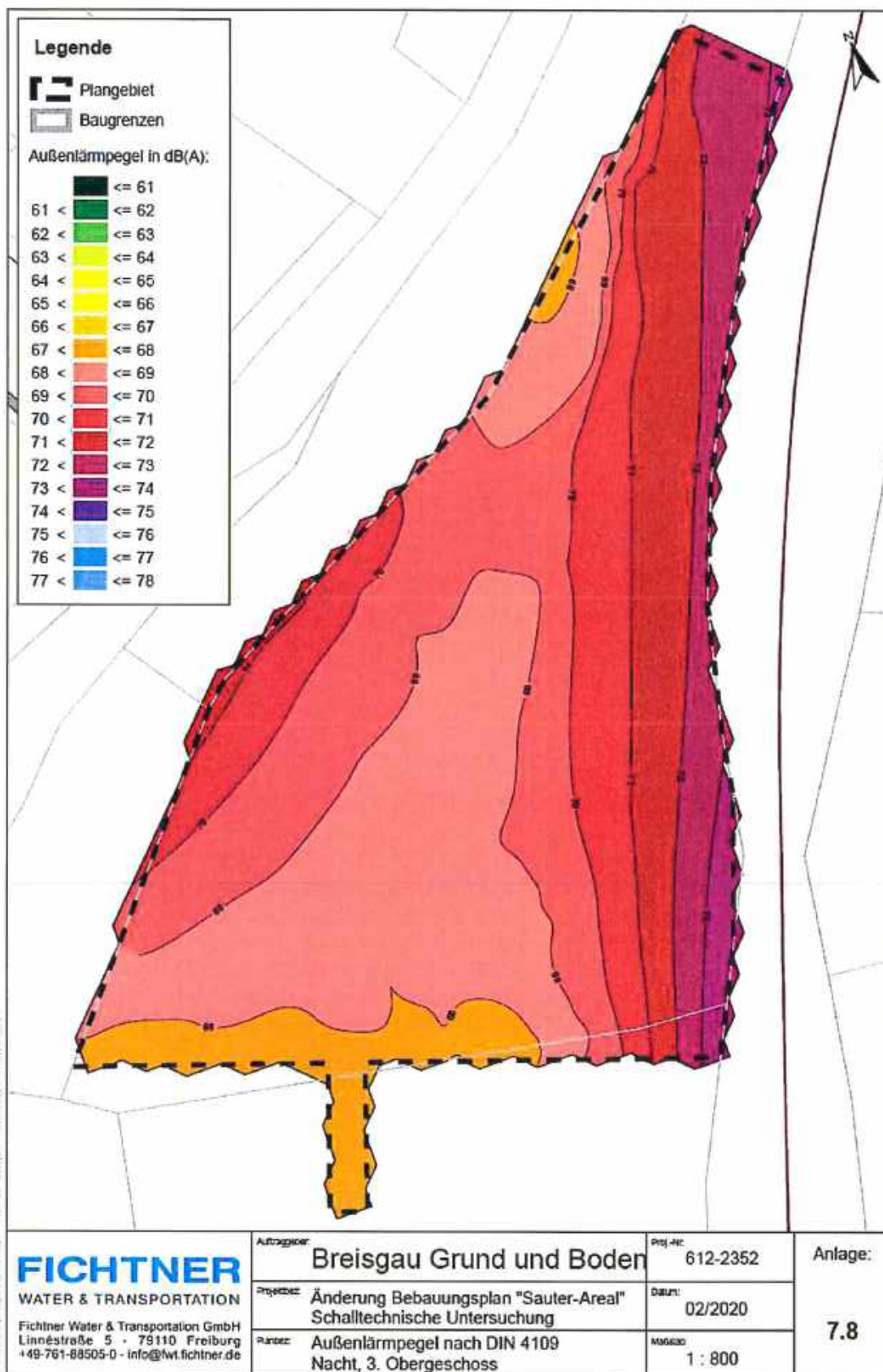
FICHTNER
 WATER & TRANSPORTATION
 Fichtner Water & Transportation GmbH
 Linnestraße 5 - 79110 Freiburg
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Breisgau Grund und Boden**
 Projektziele: **Änderung Bebauungsplan "Sauter-Areal"
 Schalltechnische Untersuchung**
 Parameter: **Außenlärmpegel nach DIN 4109
 Nacht, 2. Obergeschoss**

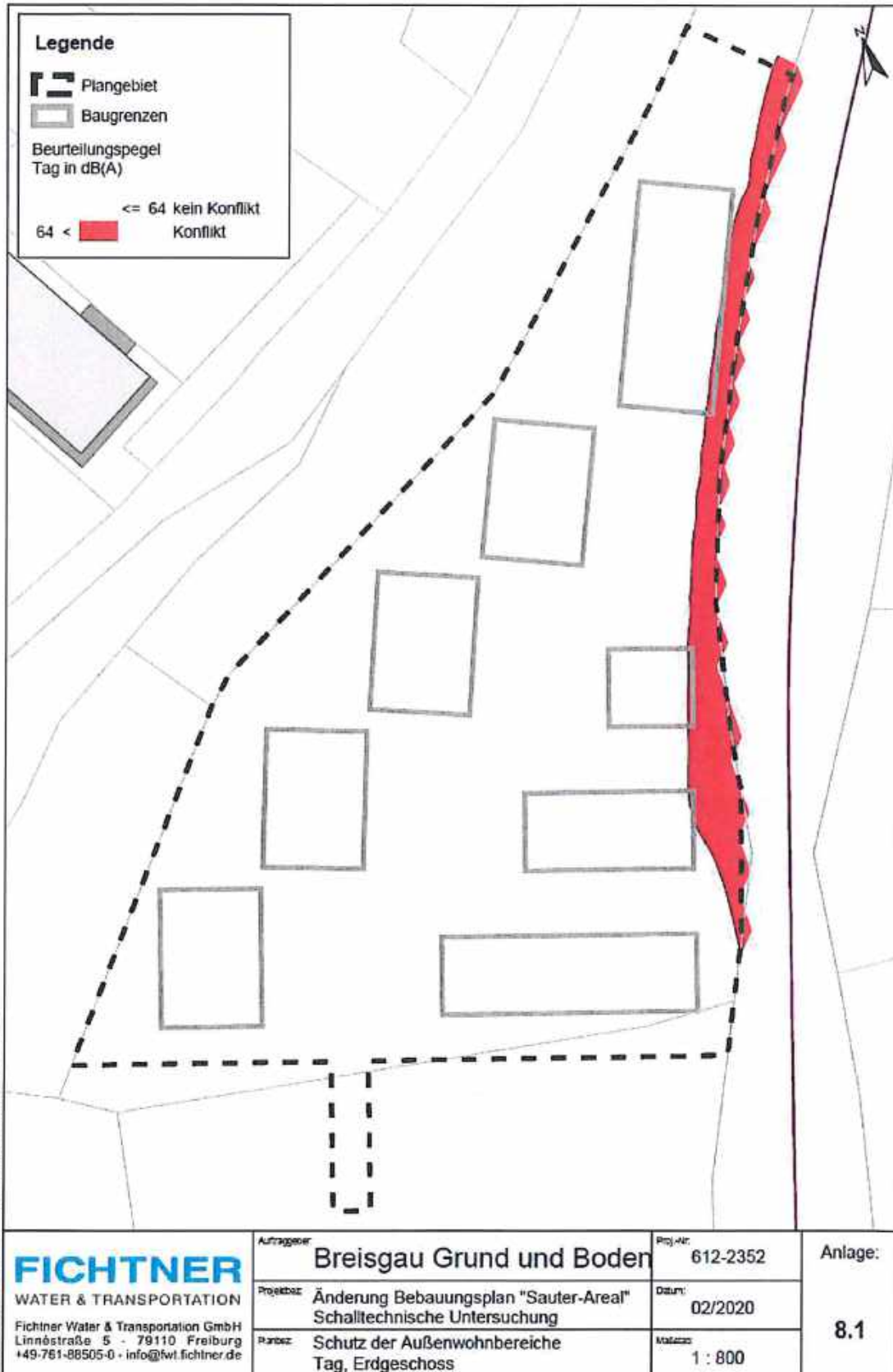
Proj.-Nr.: **612-2352**
 Datum: **02/2020**
 Maßstab: **1 : 800**

Anlage:
7.7

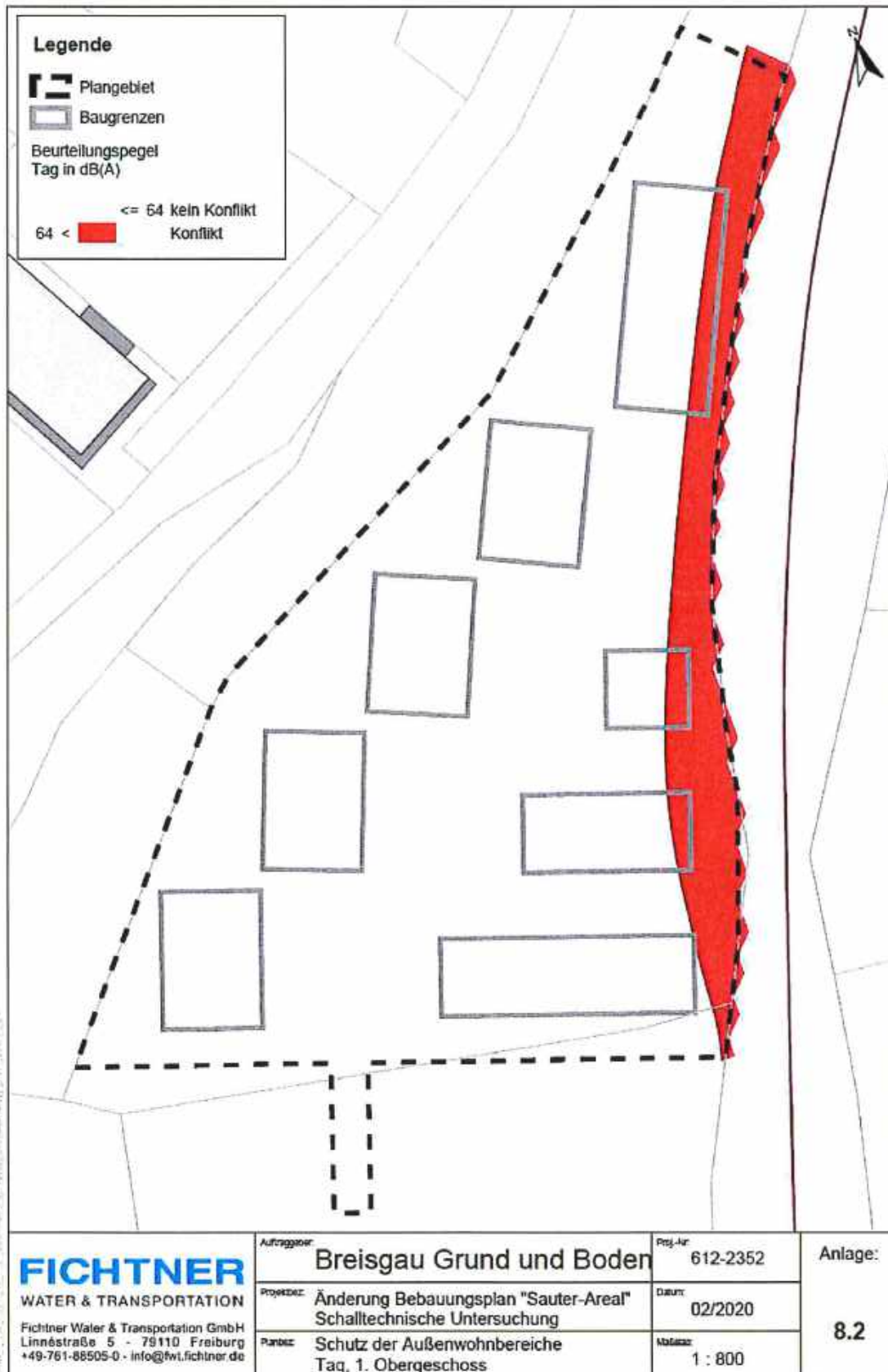
Anlage 7.8:



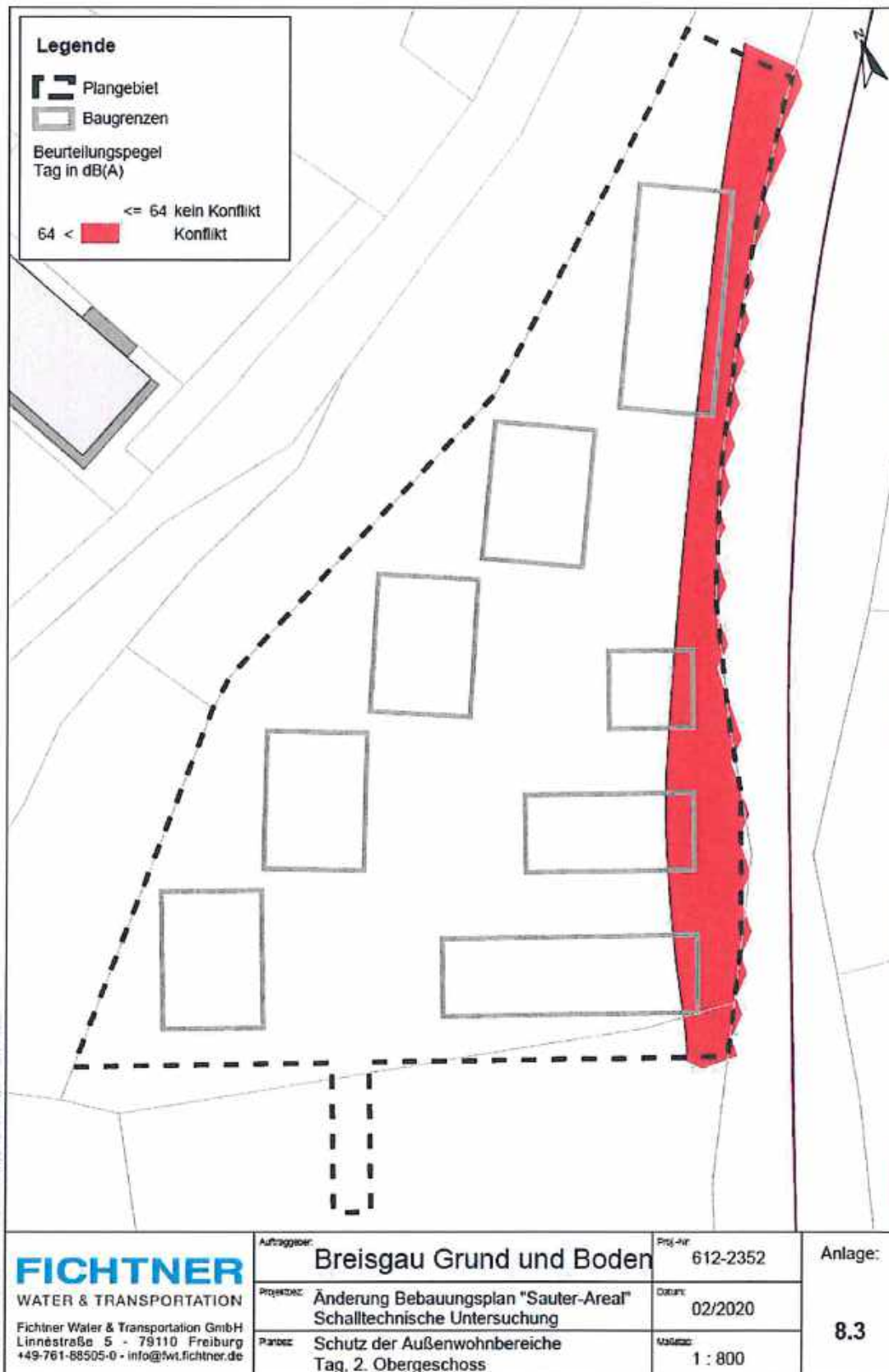
Anlage 8.1:



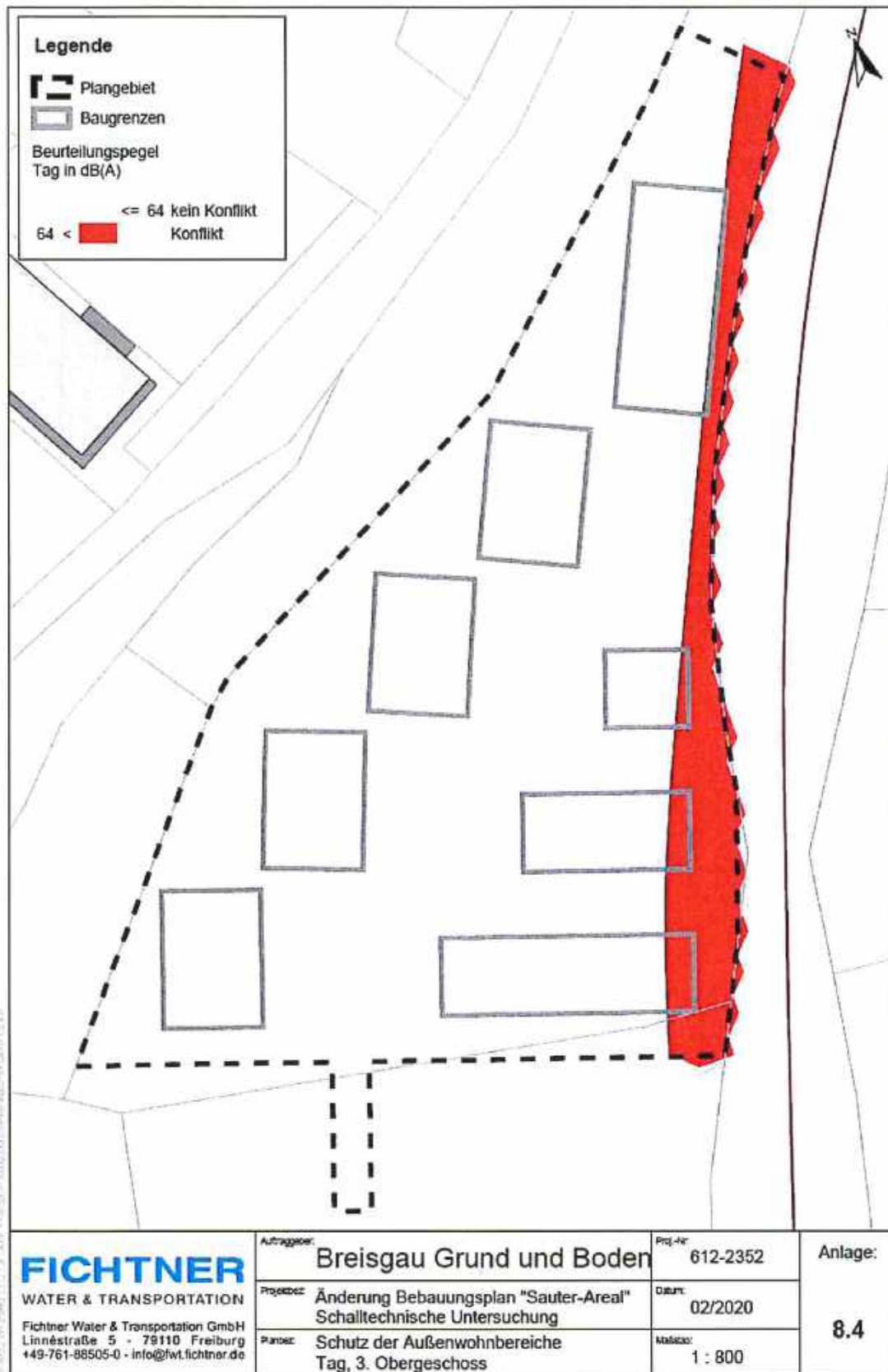
Anlage 8.2:



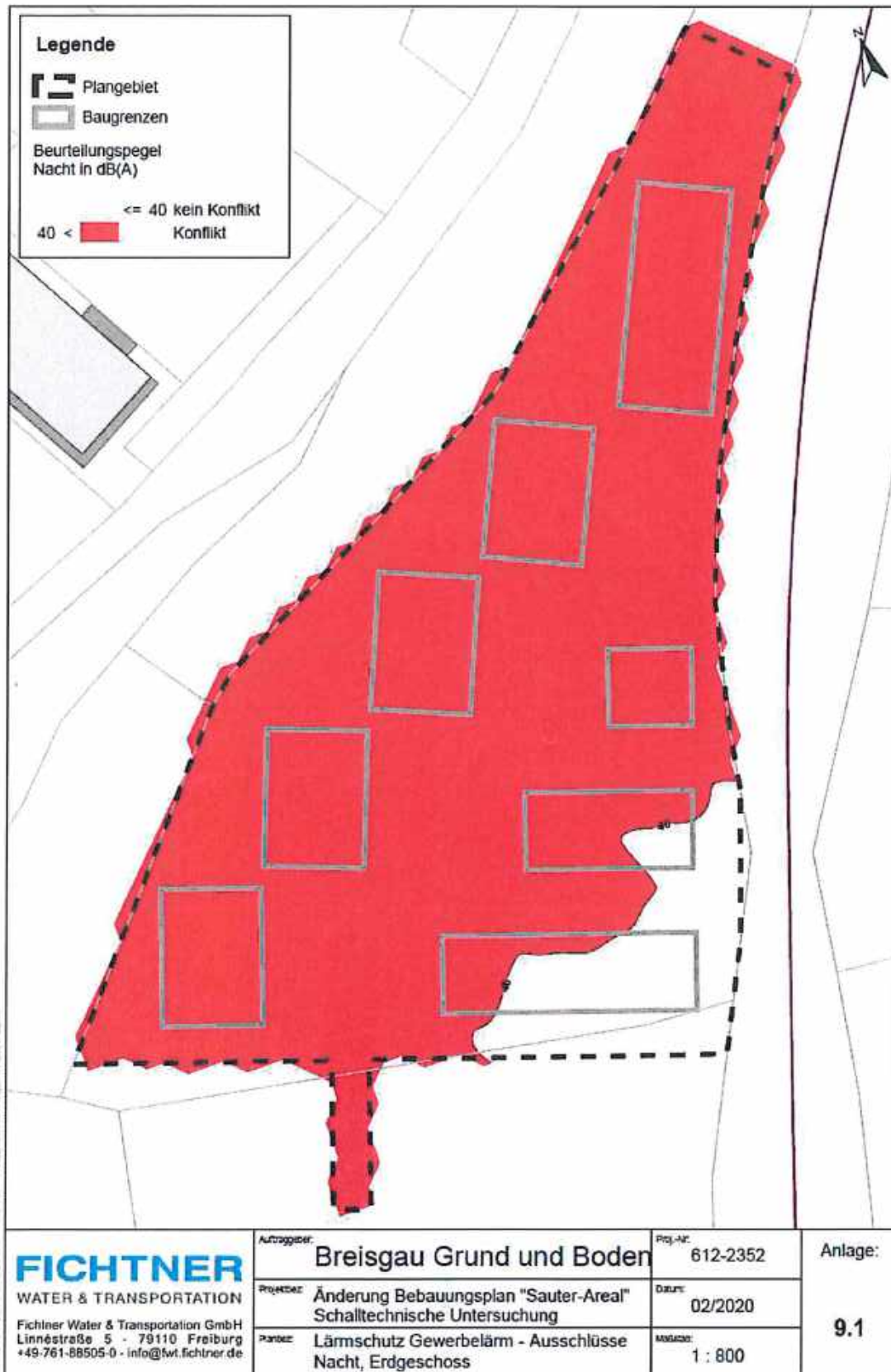
Anlage 8.3:



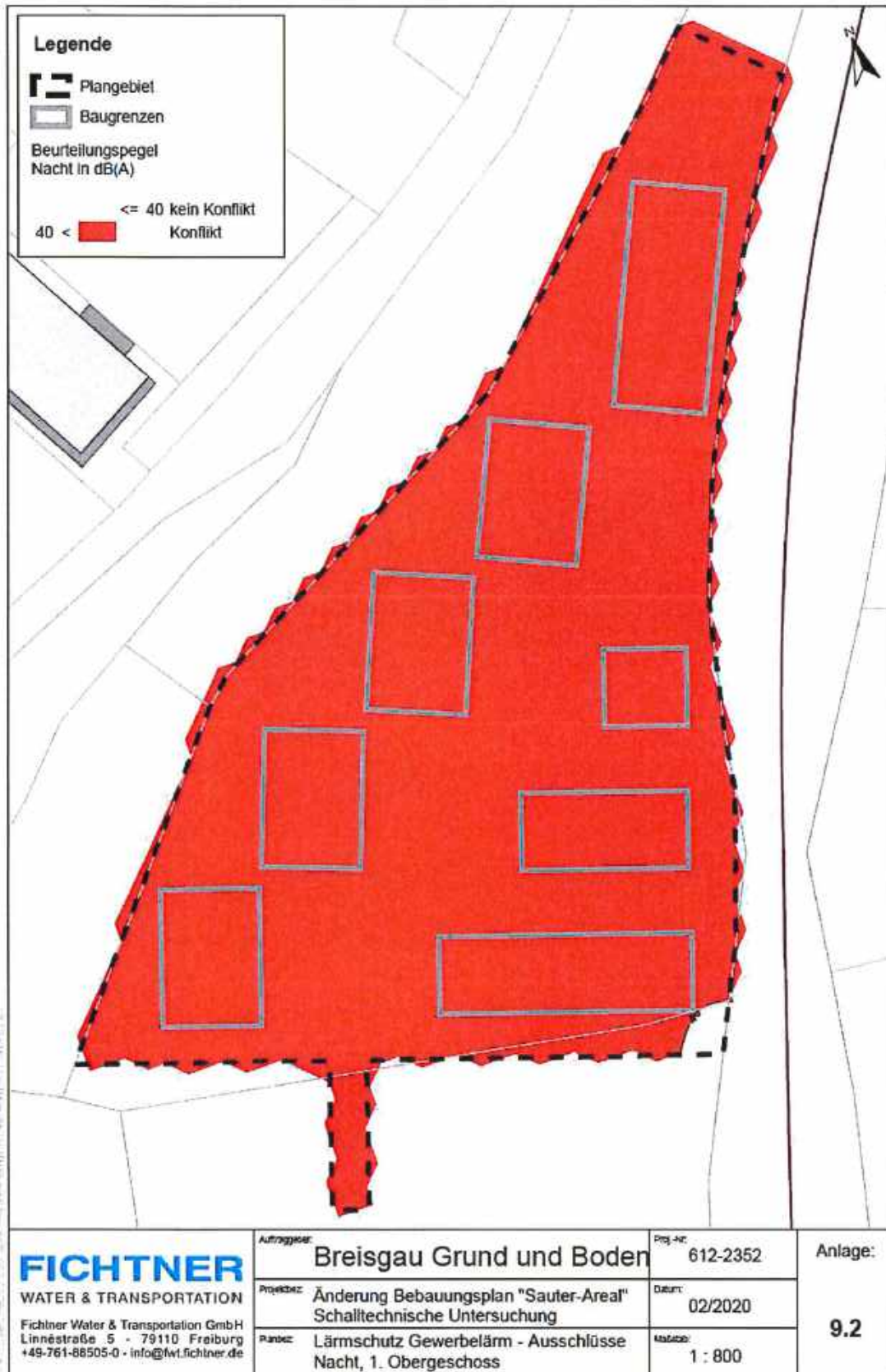
Anlage 8.4:



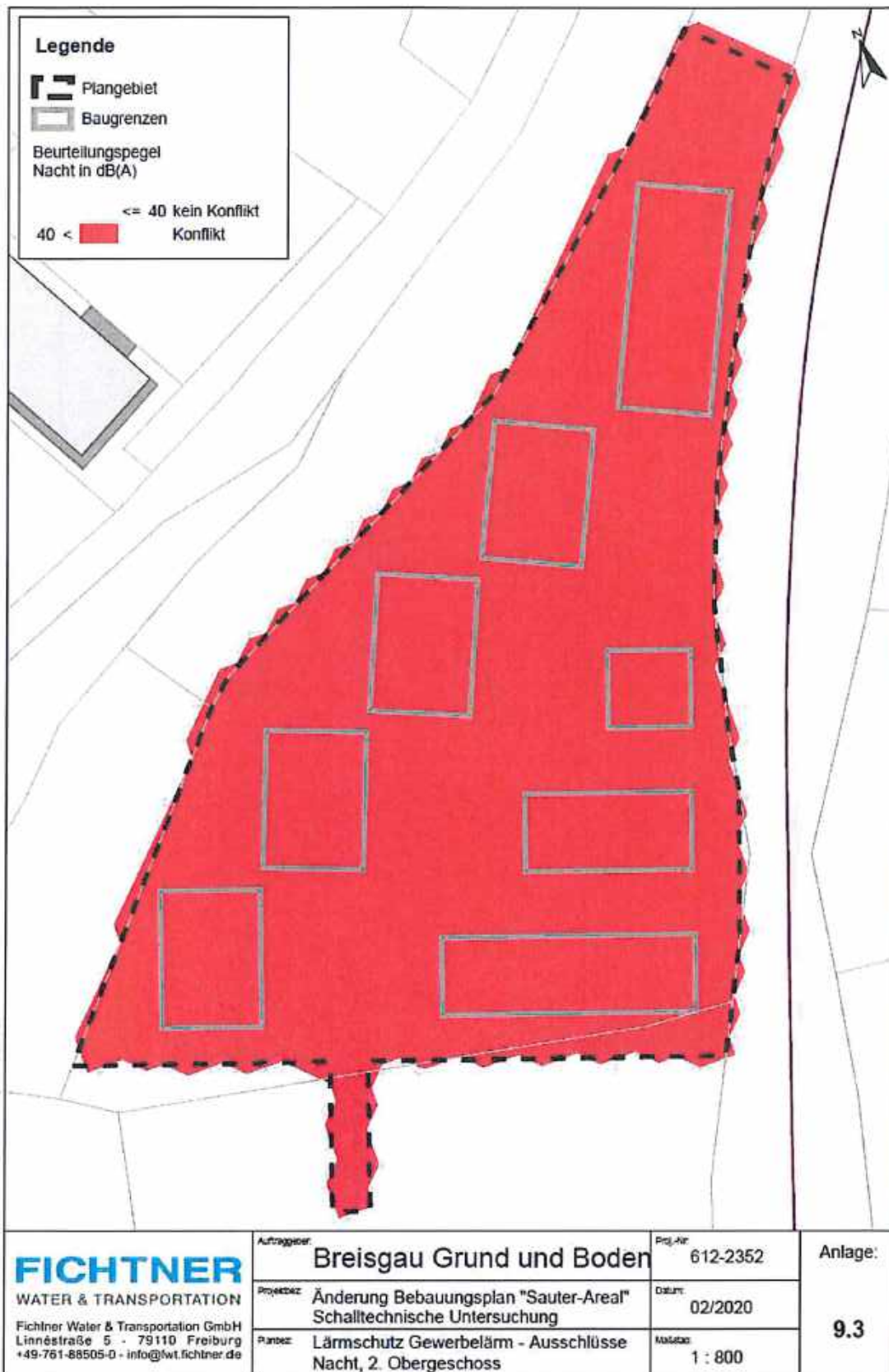
Anlage 9.1:



Anlage 9.2:



Anlage 9.3:



Anlage 9.4:

