

**Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

In den Dorfgebieten MD1a, MD1b, MD2a sowie MD2b sind Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 sowie § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), der Vollgeschosse (II) sowie der Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH).

#### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.2.1.1 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.

1.2.1.2 Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe werden gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

1.2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte auf Höhe der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Grenzt das Gebäude an zwei Erschließungsstraßen, ist diejenige Straße maßgebend, über welche die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Befindet sich das Gebäude auf einem Hinterliegergrundstück, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt über das Vorderliegergrundstück erfolgt.

- 1.2.1.4 Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 2 m und bis zu 20 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden.
- 1.2.1.5 Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie um max. 1 m auf der gesamten darunterliegenden Dachfläche überschritten werden.
- 1.2.1.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn es sich um die Nutzung bzw. Umnutzung eines Bestandsgebäudes handelt und die äußere Kubatur des Bestandsgebäudes nicht wesentlich (bezüglich Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachneigung) verändert wird.

### **1.3 Bauweise (§§ 22, 23 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise in den Dorfgebieten MD1a, MD1b und MD2a sind folgende Bauweisen zulässig:

- offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser

oder

- einseitige Grenzbebauung, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser

In den Dorfgebieten MD1a, MD1b und MD2a muss bei einseitiger Grenzbebauung in den einzelnen Straßenzügen an folgende Grundstücksgrenze angebaut werden:

- Vogesenstraße: westliche Grundstücksgrenze
- Kehler Straße: nördliche Grundstücksgrenze
- Kirchstraße: westliche Grundstücksgrenze
- Gaiswinkelgasse: nördliche Grundstücksgrenze

Im Dorfgebiet MD2b ist ausschließlich die offene Bauweise, jedoch nur mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

### **1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen; die Einträge beziehen sich auf die Traufe.

### **1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 1.5.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im Dorfgebiet MD1a beträgt 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.
- 1.5.2 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in den Dorfgebieten MD1b, MD2a und MD2b beträgt 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

**1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1.6.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet / gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.6.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

**1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 1.7.1 Grundrissorientierung
- 1.7.1.1 Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden im Bebauungsplangebiet „Vogesenstraße“ die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
- 1.7.1.2 Als lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab Lärmpegelbereich IV (siehe Begründung Ziffer 6) oder höher, als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden bis Lärmpegelbereich III zu betrachten.
- 1.7.2 Schalldämmung der Umfassungsbauteile
- 1.7.2.1 In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen, müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausg. Juli 2016) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich erforderlich sind.
- 1.7.2.2 Die hierbei anzuwendenden Lärmpegelbereiche sind der Begründung Ziffer 6 zu entnehmen.
- 1.7.2.3 Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn maximal die Schalldämmung nach Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) nachzuweisen wäre, da davon auszugehen ist, dass diese Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

- 1.7.2.4 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- 1.7.3 Belüftung von Schlafräumen
- 1.7.3.1 Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.
- 1.7.3.2 Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
- 1.7.4 Außenwohnbereiche
- 1.7.4.1 Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit direkter Orientierung zur Kehler, Vogesen- und/oder Kirchstraße 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 von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen maximal ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt jeweils nach den Vorgaben der RLS-90.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### **2.1 Dächer / Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 In den Dorfgebieten MD1a und MD2a sind die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden als Satteldach herzustellen.
- 2.1.2 In den Dorfgebieten MD1b und MD2b sind die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach herzustellen.
- 2.1.3 In den Dorfgebieten MD1a und MD2a sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 50° herzustellen.
- 2.1.4 In den Dorfgebieten MD1b und MD2b sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
- Satteldächer mit 10° bis maximal 50°
  - Walmdächer (auch Krüppelwalmdächer) mit 30° bis maximal 50°
  - Zeltdächer mit 5° bis maximal 20°
  - Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) mit 5° bis maximal 20°
  - Flachdächer mit 0° bis 5°
- 2.1.5 Untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Gebäudevorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Dachaufbauten und Quergiebel sind in den Dorfgebieten MD1a, MD1b, MD2a und MD2b mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
- 2.1.6 Als Dacheindeckung der Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer sind nur eine rote bis braune Ziegeleindeckung aus Ton, Beton oder Schindeln sowie eine Riedeindeckung zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 15° können zusätzlich mit beschichtetem, nichtglänzendem Metall (Zink, Alu etc.) eingedeckt oder extensiv begrünt werden.
- 2.1.7 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.8 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° und nur bis zur Hälfte der jeweiligen Länge der Dachfläche (mit Dachüberstand) zugelassen. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte zum Giebel (Schnittpunkt der Wandfläche und der Dachhautoberkante) muss mindestens 1,5 m betragen. Der Mindestabstand zum First muss mindestens 1,5 m betragen.

2.1.9 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig.

## **2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)**

2.2.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

2.2.2 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

2.2.3 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 5 m<sup>2</sup> zulässig,
- ab einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> darf die Größe der Werbeanlage 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.4 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 5 m<sup>2</sup> pro Ansichtsseite sein.

2.2.5 Selbstleuchtende Werbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

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

2.3.1 An den Grundstücksseiten, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, dürfen lebende und tote Einfriedungen, gemessen ab Hinterkante Gehweg, nicht höher als 1,80 m sein. Falls ein Gehweg nicht vorhanden ist, bezieht sich die Höhe auf Oberkante Straßenmitte.

2.3.2 Einfriedungen sind so anzulegen, dass an Kreuzungen und Einmündungen sowie Ausfahrten in den öffentlichen Verkehrsraum die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt (§ 28 Abs. 2 Straßengesetz BW). In diesen Bereichen ist die Höhe auf maximal 0,80 m zu begrenzen.

2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

## **2.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

2.4.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

**2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (Oberflächenentwässerung) (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

2.6.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind innerhalb des Bebauungsplangebiets geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, sofern der Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) eingehalten wird. MHW und Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.6.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A138 vom April 2005 zu bemessen.

2.6.3 Die Notüberläufe von Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenentwässerung anzuschließen.

### **3 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Altlasten**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet folgende altlastenverdächtige Flächen vorhanden:

##### **3.1.1 Altstandort „Wohlschlegel/Mech. Werkstatt MAS“. Flst. -Nr. 293 und 293/1, Gemarkung Altenheim, Obj.-Nr. 03617**

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde auf den Grundstücken, Flst.-Nr. 293 und 293/1, Gemeinde Neuried, ein Altstandort erhoben. Hierbei handelt es sich um den Altstandort „Wohlschlegel/Mech. Werkstatt MAS“ (Objekt-Nr. 03617).

Auf der Grundlage der Erhebungsergebnisse wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 13. November 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau „BN1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Eine Einstufung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert (archiviert) wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

##### **3.1.2 Altstandort „Nussbaum / Werkstatt und Tankstelle“, Flst.-Nr. 292/3, 292/1 und 54/15, Gemarkung Altenheim, Obj.-Nr. 03616**

Der Altstandort „Nussbaum / Werkstatt und Tankstelle“ wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN1“ mit dem Handlungsbedarf „B = Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium: Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Neubebauung, Erdarbeiten usw.) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist.

Dementsprechend sind bei einer Neubebauung im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter „Grundwasser, Boden...“) einzuschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können. Ggf. ist ein Sicherungs-, Sanierungskonzept, durch welches dokumentiert wird, dass die geplante Nutzung eine evtl. erforderliche Sicherung/Sanierung nicht beeinträchtigt, zu erstellen.

Die Erkundungsmaßnahmen / ggf. Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.



Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen.

Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen.

### 3.1.3 Grundsätzliches

Sollten bei Erdarbeiten an anderer Stelle weitere offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Ortenaukreis zu verständigen.

## 3.2 Denkmale und Bodenfunde

### 3.2.1 Bau- und Kunstdenkmale

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

Gaiswinkelgasse 6 (Flst.Nr. 0-302)

Gehöft, um 1820. Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit Kniestock und Satteldach. Am Giebel zwei Wetterdächer. Anschließende Ökonomie, heute zu Wohnzwecken umgebaut.

Kehler Straße 53 (Flst.Nr. 0-281) (Sachgesamtheit)

Gehöft, 19. Jh. Giebelständiges Wohnhaus, eingeschossig mit Kniestock. Die Form des Fachwerks lässt darauf schließen, dass sich früher im Giebel eine offene Laube befand. An das Wohnhaus schließt sich ein Ökonomiegebäude. Hakenförmig schließt sich ein Tabakschopfanbau aus der Zeit um 1900 an. An der Vogesenstraße Hofort, das nach dem Krieg aus Materialien von Westwallbunkern gefertigt wurde.

Kehler Straße 55 (Flst.Nr. 0-283)

Wohnhaus 1774 (Balkeninschrift), eingeschossiges Fachwerkgebäude mit Kniestock und Krüppelwalmdach.

Kehler Straße 63 (Flst.Nr. 0-290) (Sachgesamtheit)

Gasthof zur Krone, 19. Jh. Traufständiges zweigeschossiges Anwesen in Fachwerk aus Gasthof und Ökonomie, die sich rückwärtig ausdehnen, bestehend. Gasthof mit straßenseitigem Balkon, Sandsteintreppe zum Eingang und Satteldach. Auf der Rückseite Laubengang. In anschließendem Ökonomieteil Durchfahrt. Schmiedeeiserner Wirtshausausleger. Die Krone gehört zu den ältesten Gasthöfen Altenheims.

Kirchstraße 1 (Flst.Nr. 0-294) (Sachgesamtheit)

Gehöft 18. Jh. Wohnhaus 1786 am Eckbalken bezeichnet, eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, Satteldach. Fachwerkzierform zwischen den Giebelfenstern des Obergeschosses. Rückwärtig, rechtwinklig anschließend Ökonomie, ebenfalls in Fachwerkbauweise.

Kirchstraße 7 (Flst.Nr. 0-297)

Schmiede mit Schmiedeeinrichtung. Über der Eingangstüre die Inschrift: Georg Bär Schmiedemeister 1906. Im Inneren Schmiedewerkstatt mit Esse und Lederblasebalg, dazu Schmiedewerkzeuge, Werkbänke und weiteres Schmiedezubehör. Gut erhaltene dörfliche Schmiede.

Kirchstraße 11 (Flst.Nr. 0-37, 0-299) (Sachgesamtheit)

Gehöft 18. Jh. Wohnhaus am Türpfosten 1775 bezeichnet, eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock und Satteldach; Fachwerkzierform zwischen den Fenstern im Obergeschoss. Anschließend Tabakschopf, rechtwinklig dazu Ökonomiegebäude. Entlang der Straße Einfriedung durch eine Sandsteinmauer mit Sandsteinpfosten.

Vogesenstraße 2 (Flst.Nr. 0-280)

Gemeindeturm, 17. Jh. Dreigeschossiges Gebäude auf nahezu quadratischem Grundriss Eckquaderung. Walmdach mit geschlossenem, zentral angebrachtem Dachreiter mit Glocke. In einer Wand eingelassen das Wappen der Fischerzunft mit dem Datum 1764. Der Turm wurde als Gefängnis und Wachthaus der Gemeinde unter dem Schultheißen Rinkel und dem Heimbürger Pauli errichtet.

Vogesenstraße 8 (Flst.Nr. 0-287/3)

Wohnhaus, um 1800. Eingeschossiges Fachwerkgebäude mit Kniestock, Satteldach. Zur Straße Einfriedung durch Sandsteinmauer.

Vogesenstraße 14 (Flst.Nr. 0-289)

Wohnhaus und Nebengebäude. Wohnhaus, 1765 am Eckbalken bezeichnet, eingeschossiges Fachwerkhaus mit Satteldach, Kniestock. Zierfachwerk im Giebelfeld. Rückwärtig kleines Nebengebäude, zum Hof offen, ebenfalls in Fachwerk.

Vogesenstraße 22 (Flst.Nr. 0-306)

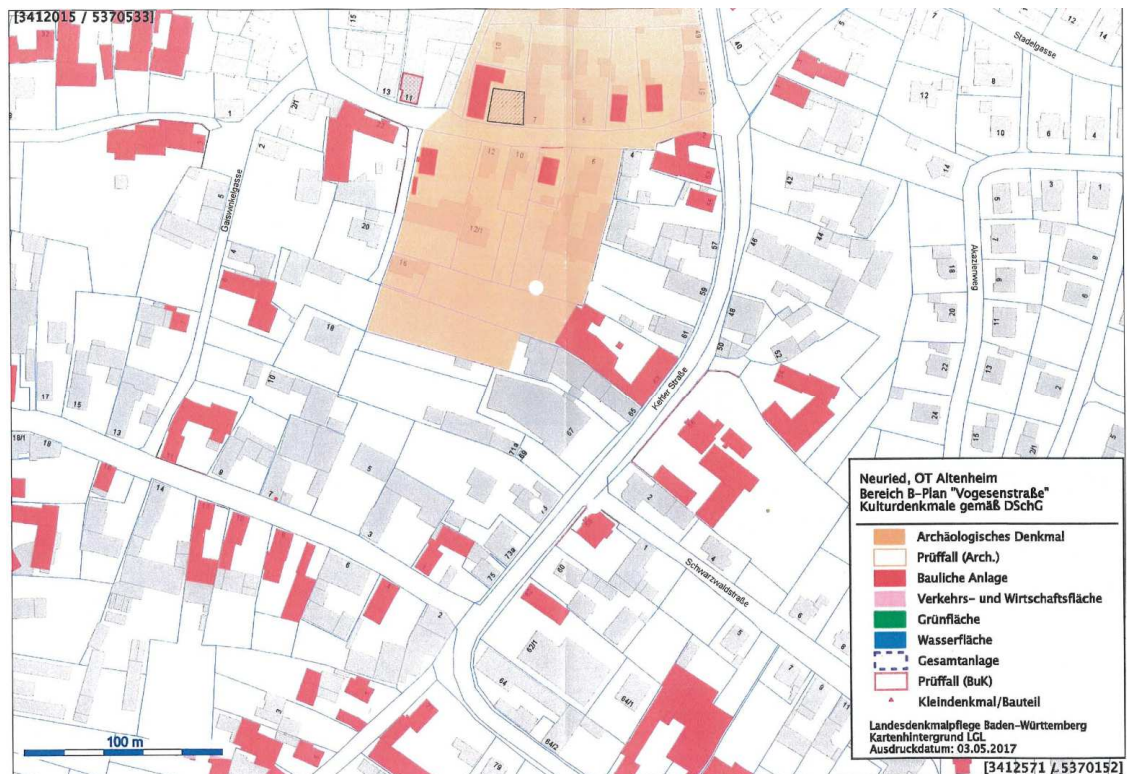
Gehöft, 19. Jh., bestehend aus Wohnhaus, Ökonomiegebäude, Tabakschopf und Einfriedung. Wohnhaus in Fachwerkbauweise, eingeschossig mit Kniestock, Satteldach. Daran anschließend Tabakschopf. Ökonomiegebäude annähernd rechtwinklig zum Wohnhaus. Einfriedung entlang den Straßen mit einer Mauer aus Sandsteinquadern.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Bei Kulturdenkmälern ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

### 3.2.2 Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Planungsgebietes gibt es Hinweise auf ein vorgeschichtliches Gräberfeld, von dem bereits vereinzelt Bestattungen zutage getreten sind. Im Bereich der Hofeinfahrt von Flurstück Nr. 39 wurden 1983 bei Straßenarbeiten in 1 m Tiefe menschliche Knochen zu Tage gefördert. Möglicherweise wurden die verlagerten Knochen im Zuge von älteren Kabelverlegungen gestört.



Lageplan archäologisches Kulturdenkmal Nr. 14

Das Archäologische Kulturdenkmal ist nach § 2 DSchG geschützt und in die Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 14 aufgenommen worden. Im Planungsgebiet sind insbesondere die Anwesen Vogesenstraße 3, 6, 8, 10, 12, 12/1, 14, 16 (Flurstück Nr. 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 287/5, 288, 289, 290, 290/1, 291) betroffen.

Bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe im fraglichen Gebiet mit sich bringen, ist frühzeitig Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2 aufzunehmen, um zu klären, ob im Vorfeld von Baumaßnahmen Sondagen, ggf. auch Ausgrabungen unter Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers durchgeführt werden müssen.

### 3.2.3 Grundsätzliches

Sollten bei Durchführung der Maßnahme innerhalb des oben genannten Bereiches oder innerhalb des restlichen Plangebietes archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Bodenschutz**

#### 4.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- 4.1.1.1 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.
- 4.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.1.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.
- 4.1.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 4.1.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 4.1.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.1.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.1.1.9 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

#### 4.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 4.1.2.1 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).
- 4.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.1.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## **4.2 Boden- und Bauabfälle**

- 4.2.1 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 4.2.2 Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
- 4.2.3 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.2.4 Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 4.2.5 Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982.31/37 zu verfahren.
- 4.2.6 Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Materialproben können ggf. in Absprache durch das Landratsamt Ortenaukreis genommen werden.
- 4.2.7 Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.
- 4.2.8 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Ortenaukreis zu klären.
- 4.2.9 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen. Auf den "Leitfaden zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010" wird hingewiesen.

## **4.3 Abfälle**

- 4.3.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

#### 4.3.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

#### 4.4 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

#### 4.5 Grundwasser

4.5.1 Im Umfeld des Bebauungsplans „Vogesenstraße“ befindet sich die amtliche Grundwassermessstelle 123/065-3. Für diese wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1914 bis 2016 nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt:

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
123/065-3	143,14 (am 03.05.1993)	143,80	145,11 (am 12.01.1914)

Laut der von der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, im September 2017 durchgeführten Baugrunduntersuchung und Grundwasserstandserhebung ist im Untersuchungsgebiet (siehe Anlage 1.2 Hydrologischer Bericht) von folgenden Grundwasserstandswerten auszugehen:

Mittlerer Wasserstand MW	ca. 143,8 mNN
Mittlerer Hochwasserstand MHW	ca. 144,4 mNN
Höchster Hochwasserstand HHW	ca. 145,4 mNN

Die ermittelten Daten decken sich mit denen aus dem Grundwassergeichenplan Raum Strasbourg-Offenburg vom Oktober 1986 und April 1988.

Die Erhebung und Beachtung der Grundwasserstände ist bei der Erstellung neuer Gebäude im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.5.2 Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Ortenaukreis anzuzeigen.

- 4.5.3 Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.
- 4.5.4 Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.
- 4.5.5 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 4.5.6 Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus – abzudecken

Gemeinde Neuried, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Jochen Fischer  
Bürgermeister

Der Planverfasser