

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Schaflache Süd - Erweiterung"

der Gemeinde Neuried, OT Altenheim

und Dundenheim (Ortenaukreis)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet - GE

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet - GE - sind die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet - GE - sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet - GE - ist eine Einzelhandelsnutzung unzulässig.
- 1.1.4 Bei Gewerbetrieben, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen ist der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren oder Waren, die im funktionalen Zusammenhang mit einer übergeordneten Haupttätigkeit stehen, zulässig. Dabei muss die Verkaufsfläche (VKF) gegenüber der Grundfläche der Betriebsgebäude deutlich untergeordnet sein und darf max. 10% der Grundfläche der Betriebsgebäude bis zu einer VKF von max. 100 m² umfassen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) ist den Eintragungen im Zeichn. Teil zu entnehmen.

2.2 Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe der Gebäude wird mit max. 10,00 m festgesetzt, gemessen ab OK festgesetztem Bezugspunkt (s. Zeichn. Teil) bis OK First bzw. oberster Abschluss des Daches (Attika). Die max. Gebäudehöhe darf bei technischen Aufbauten wie z.B. Aufzügen, Regallagern, o.ä. um max. 3,00 m überschritten werden.

3 Bauweise

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

Es wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge mit mehr als 50 m zulässig.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

4.2 Bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Bei senkrechter Anordnung von Garagen ist ein Abstand von 5,50 m (Stauraum), bei Carports ein Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

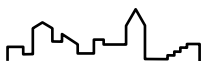
5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen - Versickerungsmulden

Die im Südwesten und Nordosten des Planungsgebiets ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen der Anlage von Versickerungsmulden und sind entsprechend Ziff. 7.1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



6.2 Öffentliche Grünflächen - Entwässerungsgraben

Die im Südosten und Osten des Planungsgebiets ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen der Anlage eines Entwässerungsgrabens sowie der Sicherung des Weidegrabens und sind entsprechend Ziff. 7.2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Entsprechend Ziff. 10.1 sind standortgerechte Bäume anzupflanzen.

6.3 Öffentliche Grünflächen - Eingrünung

Die im Süden und Nordosten des Planungsgebiets ausgewiesenen mindestens 5,00 m breiten öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung des Baugebiets. und sind dauerhaft zu unterhalten.

Entsprechend Ziff. 10.1 sind im Süden standortgerechte Bäume anzupflanzen. Die südliche Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Die nördlichen Flächen sind entsprechend Ziff. 10.2 mit Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen und anzusäen.

6.4 Öffentliche Grünflächen - Vorhaltefläche

Bei der im Nordosten des Planungsgebiets ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche in Fortführung der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Vorhaltefläche, die mit einer Wiesenmischung anzusäen dauerhaft zu unterhalten ist.

7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

7.1 Versickerungsmulden

Zur Versickerung von Teilen des anfallenden Oberflächenwassers sind die im Zeichnerischen Teil dargestellten Mulden im Bereich öffentlicher Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Muldenflächen incl. Böschungen sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und extensiv zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

7.2 Entwässerungsgraben

Zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers, das nicht versickert werden kann, ist ein Entwässerungsgraben im Bereich öffentlicher Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Entwässerungsgraben ist mit Anschluss an den vorhandenen Weidegraben entsprechend den Vorgaben Büro Siggelkow, dargestellt im Erläuterungsbericht zu Entwässerungsanlagen vom 07.03.2023, zu erstellen.

Die Böschungen des Entwässerungsgrabens sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und extensiv zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Punktuell sind Hochstauden am Graben anzupflanzen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Entsprechend Ziff. 10.1 sind standortgerechte Bäume anzupflanzen.

7.3 Niederschlagswasserbehandlung

Sofern eine Niederschlagswasserbehandlung aufgrund der Art des Gewerbebetriebs erforderlich wird, ist eine Regenwasserbehandlungsanlage wie z.B. eine Schmutzfangzelle auf dem künftigen Gewerbegrundstück vorzusehen.

8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich eine kleine Teilfläche in einem HQ₁₀₀-geschützten Bereich. Diese Flächen werden bei extremen Hochwasserereignissen überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 19.12.2021 erstellt von Bioplan, Bühl durchzuführen.

9.1 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August).

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass, nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

9.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

9.3 Maßnahmen für Amphibien - Gelbbauchunke und Kreuzkröte (VM 4)

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Baumpflanzungen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 17 Stck.) (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall der Bäume ist Ersatz zu leisten.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

10.2 Eingrünung

Entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze sind innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen gebietsheimische Sträucher (Sortierung 100 - 150 cm) gemäß der Artenliste in Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Bereiche sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und extensiv zu unterhalten.

10.3 Pflanzung von Bäumen auf Stell- und Parkplätzen

Alle Stell- und Parkplätze sind je 5 Stell- oder Parkplätze mit 1 hochstämmigen Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) gemäß der Artenliste zu überstellen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall der Bäume ist Ersatz zu leisten.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

Das Pflanzgebot entfällt bei mehr als 35 Stellplätzen aufgrund der Pflicht einer Photovoltaikanlage gemäß dem Klimaschutzgesetz Baden Württemberg.

10.4 Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken

Je angefangene 800 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150 cm) entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

10.5 Begrünung der Dachflächen

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen (0 - 15°), auf denen keine Photovoltaikanlagen installiert werden, sind extensiv zu begrünen.

Die Pflicht einer Photovoltaikanlage gemäß dem Klimaschutzgesetz Baden Württemberg ist zu beachten.

11 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

11.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Versickerungsmulde", "Entwässerungsgraben" und "Eingrünung" - Ziff. 6.1 - 6.3 - incl. der festgesetzten Anpflanzung und Pflege gemäß Ziff. 10.1 und 10.2 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grünfläche entstehen, zugeordnet.

11.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 9.1 bis Ziff. 9.3 -, die entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan, Bühl, vom 19.12.2021 durchzuführen sind, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

11.3 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche, nachfolgend aufgeführte Maßnahme außerhalb des Planungsgebiets, ist entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan, Bühl, vom 19.12.2021 durchzuführen und wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Vermeidung von Eingriffen in benachbarte Flächen (VM 3)

Während der Baufeldräumung sowie den darauf folgenden Bauarbeiten muss darauf geachtet werden, dass nicht in die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen eingegriffen wird. Dies gilt insbesondere für den Feldgarten im Süden des Geltungsbereichs, welcher Lebensstätte der planungsrelevanten Vogel-Art *Feldsperling* ist, sowie den *Mauereidechsen*-Lebensraum und den solitär stehenden Baum am östlichen Ende des geplanten Entwässerungsgrabens.

Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, schließt diese Einschränkung auch das Befahren sowie das (Zwischen-)Lagern von Aushub oder Materialien mit ein.

11.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung privater Grundstücke entstehen, wird nachfolgend aufgeführte Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Neuried, die eine ökologische Aufwertung bewirkt, zugeordnet.

Es handelt sich dabei um die Ökokonto-Maßnahme

- **"Ichenheim 'Jörgerwald', Gemeindewald Distr. 6, Abt. 7, h2; Mittelwald"** (Az: 317.02.118) mit einem Aufwertungspotential zum Genehmigungszeitpunkt vom 12.07.2018 von 998.014 Ökopunkten

Von der Ökokonto-Maßnahme Az. 317.02.118 sind 302.217 Ökopunkte abzubuchen.

12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 "Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche TF1 (7302 m²): L_{EK,tags} = 58 dB(A); L_{EK,nachts} = 43 dB(A)

Teilfläche TF2 (9796 m²): L_{EK,tags} = 57 dB(A); L_{EK,nachts} = 42 dB(A)

Teilfläche TF3 (8234 m²): L_{EK,tags} = 60 dB(A); L_{EK,nachts} = 45 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach *DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.*"

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm [6] zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zusätzlich nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen fremden Einwirkungsorten innerhalb von Gewerbeflächen die dort jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

Anmerkung:

Falls die Schallausbreitung z. B. durch die abschirmende Wirkung von zwischen den Schallquellen und betrachteten Einwirkungsorten zu berücksichtigenden Gebäuden beeinflusst wird, können die tatsächlich emittierten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel L_w das jeweilige Emissionskontingent zahlenwertmäßig übersteigen.

Des Weiteren kann der von lärmarmen Anlagen innerhalb einer Teilfläche nicht in Anspruch genommene Teil des zugehörigen Lärmkontingents erforderlichenfalls auf lärmintensive Anlagen innerhalb einer anderen Teilfläche übertragen werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (**Relevanzgrenze**).

- 12.2 Gemäß der Darstellung der Lärmpegelbereiche (tags und nachts) im "Zeichn. Teil" sind an den Fassaden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Zuordnung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenteilen gegen Außenlärm zu den entsprechenden Lärmpegelbereichen ist der nachfolgenden Tabelle aus der gutachtlichen Stellungnahme zu entnehmen.

- *Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 [8] ; Erläuterungen siehe Text Gutachten, Abschnitt 3.2.4*

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1 Tabelle 7							
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB	bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	> 80
Raumarten:							
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. R' _{w,ges} in dB	35	35	40	45	50	b	b
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. R' _{w,ges} in dB	30	30	35	40	45	50	b
Büroräumea und Ähnliches erf. R' _{w,ges}	-	30	30	35	40	45	50
a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.							

Legende

R'_{w,ges} = erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß in dB

13 Fläche für Versorgungsanlagen

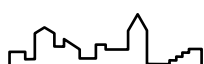
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 13.1 Am Ende der südwestlichen Stichstraße ist nördlich angrenzend ein Standort für eine Trafostation zugunsten der Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG, Lahr, ausgewiesen.
- 13.2 Südlich der geplanten Verlängerung der Erschließungsstraße an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 502/19 ist ein Standort für ein Schmutzwasserpumpwerk ausgewiesen.

14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 14.1 Vom Ende der Wendeplatte bis zum südlich verlaufenden Entwässerungsgraben ist ein Leitungsrecht zur Ableitung des Oberflächenwassers zugunsten der Gemeinde Neuried ausgewiesen.
- 14.2 Vom Ende der südwestlichen Stichstraße bis zum Grünstreifen entlang der Kehler Straße ist ein Leitungsrecht/Strom zugunsten der Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG, Lahr, ausgewiesen.



Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

1. Liste gebietsheimischer Gehölze

Die nachfolgende Liste, die der Veröffentlichung der LUBW Karlsruhe „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (2002)“ entnommen ist, zeigt Arten auf, die im Naturraum des Planungsgebietes ursprünglich vorkommen und dort beheimatet sind.

Die Artenliste ist nur als Hinweis/Empfehlung zu verstehen und nicht als verbindliche Pflanzenliste. Die Bepflanzung sollte sich an den Arten der Liste orientieren. Aber die konkreten Standortkriterien sowie geänderte Bedingungen, die z. B. durch die Klimaerwärmung gegeben sind, sind zu beachten.

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SEr	Alnus glutinosa *	(Schwarz-Erle)
Bi	Betula pendula *	(Hänge-Birke)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
	Ulmus laevis	(Flatterulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Ha	Corylus avellana *	(Gewöhnliche Hasel)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRo	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)

Sträucher:

PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

* allergene Arten

Die **fett** gedruckten Arten entsprechen dem Hauptsortiment und sollten bevorzugt verwendet werden. Die Artenwahl ist unter Berücksichtigung des jeweiligen Standorts durchzuführen.

2. Baumartenliste

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie auch auf privaten Grundstücken können Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz verwendet werden.

(<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumlistetrassenbaumliste>)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer, Pultdächer, Sheddächer und Flachdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.3 Dacheindeckung

Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen davon sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

1.4 Werbeanlagen

Die Flächen der Werbeanlagen dürfen nicht größer als 20 m² sein.

Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht sowie Werbeanlagen, die in den Außenbereich strahlen, nicht zulässig. Ebenso sind Anlagen, die über den oberen Abschluss des Daches hinausragen, unzulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht betrieblich genutzten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten, Stellplätze u.ä. sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä., auszuführen - sofern betriebstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis zu Grundwasserständen

Laut Bodengutachten von der Ingenieurgruppe Geotechnik aus Kirchzarten liegt der langjährige mittlere höchste Grundwassertand bei:

MHGW = 145,90 m+NN im nordöstlichen Baubereich und

MHGW = 145,00 m+NN im südwestlichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass infolge von lokalen Starkregenereignissen die Grundwasserstände darüber hinaus ansteigen können.

2 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Grundwasserschutz

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare baulicher Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

2.2 Abwasserentsorgung

Vor der satzungsrechtlichen Genehmigung der Grundstücksentwässerung wird der Bauherr/Grundstückseigentümer durch die Gemeinde unter Beteiligung der zuständigen Fachplanung (Entwässerung) über die Besonderheiten der vorgesehenen privaten Versickerungsanlagen und deren Betrieb und Unterhaltung (gemäß ATV A 138) informiert.

2.3 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

2.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.



- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

2.5 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 - Operative Archäologie (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 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Hinweis des LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

5.1 Klimaschutz

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen sollten geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung begrünt werden.

5.2 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen auch im Innenbereich sollte eine Insekten- / Fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Es sollten „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden.

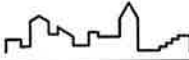


27. JULI 2023

Freiburg, den 07.01.2022 LIF-FEU-ta
25.01.2022
21.11.2022 LIF-FEU-ba
07.03.2023
20.06.2023 LIF-ta
10.07.2023

Neuried, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

📎 113Sch06.docx

Tobias Uhrich, Bürgermeister

