

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des B-Plans "Oberfeld"

der Gemeinde Neuried, OT Altenheim (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hinweis: Die Änderungen, die sich i.R.d. 1. Änderung des B-Plans ergeben haben, wurden zur besseren Übersichtlichkeit mit * gekennzeichnet und **fett** gedruckt. Die übrigen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

1.2 Mischgebiet – Mi

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als Mischgebiet - Mi - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 aufgeführten Anlagen unzulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet – "GEE"

(§ 8 BauNVO i.V.m. 1 Abs. 4 BauNVO)

1.3.1 Der Bereich der Nutzungszonen 4a - g wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben regelt sich nach der Festsetzung 12.2.

1.3.2 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - "GEE" - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.3.3 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - "GEE" - ausgewiesenen Fläche sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.



2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 * Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Nutzungszonen 1 – 4a - g und 5 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Der mittlere Grundwasser-Stand beträgt im Planungsgebiet 144,10 m ü. NN. Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 144,10 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf
in der Nutzungszone 1 max. 4,80 bzw. 6,30 m (in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)

in der Nutzungszone 2 max. 3,50 m

in der Nutzungszone 3 max. 6,50 m

in den Nutzungszonen 4a - g max. 6,50 m

in der Nutzungszone 5 max. 6,50 m

betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite, von der es seine Zufahrt erhält bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut bzw. OK Dach bei Flachdach.

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf

in der Nutzungszone 1 max. 10,00 m

in der Nutzungszone 2 max. 7,00 m

in der Nutzungszone 3 max. 10,50 m

in den Nutzungszonen 4a - g max. 10,00 m

in der Nutzungszone 5 max. 10,50 m

betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite, von der es seine Zufahrt erhält, bis OK First.

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungszonen 4a - g) für untergeordnete Gebäude oder Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. Wandhöhen bis zu max. 12,00 m zugelassen werden.



3 Bauweise

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

- 3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 – 3 und 5 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone 1, 2 und 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 3.2 Im Bereich der Nutzungszone 4a - g wird die "abweichende" Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 festgesetzt.

Es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge bis max. 80 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. Dafür darf die Hinterkante Garage, Carport und Stellplatz die Hinterkante Baufenster nicht überschreiten.

- 4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 – 3 und 5 ist bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 5,50 m (Stauraum) einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser (Nutzungszonen 1 und 2) sowie Doppel- und Reihenhäuser (Nutzungszone 5) mit 2 Wohnungen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit, für Mehrfamilienhäuser (Nutzungszone 3) mit max. 8 Wohnungen pro Gebäude sowie für Wohn- und Geschäftshäuser (Einzelhäuser/Nutzungszone 5) mit max. 3 Wohnungen festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Bei den im Zeichnerischen Teil mit "V" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Verkehrsgrünflächen, die entsprechend der Ziffern 8.1 und 8.4 anzulegen und zu unterhalten sind.

- 6.2 Die öffentliche Grünfläche "Grünzug" ermöglicht eine intensive Durchgrünung des Baugebietes und mit der Anlage eines Fußweges eine fußläufige Erschließung. Der "Grünzug" ist entsprechend Ziff. 8.5 anzulegen und zu unterhalten.

- 6.3 Bei den im Westen, Süden und Osten des Planungsgebietes ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen handelt es sich um "Ausgleichsflächen", die entsprechend Ziff. 7.1 anzulegen und zu unterhalten sind.



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Die im Westen, Süden und Osten des Planungsgebietes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen dienen als "Ausgleichsflächen" für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen.

Zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Regenwassers des Baugebietes ist innerhalb der südlichen und östlichen "Ausgleichsflächen" eine Muldenfläche von ca. 3.700 m² anzulegen. Im Bereich der westlichen "Ausgleichsfläche" ist ebenfalls eine Versickerungsmulde vorgesehen.

Die Muldenfläche bzw. Versickerungsmulden werden laut Entwässerungsgutachten rechnerisch max. 30 cm eingestaut. Die Böschungen sind in einer Neigung von 1 : 2 auszubilden. Die Muldensohle ist mit einer ca. 30 cm stark abgemagerten Oberbodenschicht anzulegen. Der Untergrund muss versickerungsfähig sein (s. Entwässerungsgutachten).

Die im Zeichnerischen Teil dargestellte gestrichelte Linie ist als Vorschlag für eine landschaftsgerechte Böschungslinie der Muldenfläche bzw. Versickerungsmulde zu sehen.

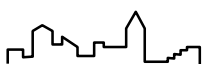
Die Muldenflächen incl. Böschungen sind als extensiv gepflegte Rasen-/Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsflächen sowie entlang dem Wirtschaftsweg und zur Einbindung in die freie Landschaft sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Die nicht für die Anlage der Mulden incl. Böschungen sowie für die Anlage eines Lärmschutzwalls erforderliche Fläche ist als Wiesenfläche (mit einer Saatmischung, die den Flachlandmähwiesen entspricht) anzulegen und zu unterhalten. 20 % davon sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Dies dient der ökologischen Aufwertung und zur Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft.

Der zum angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet erforderliche Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist die Wallaußenseite dicht zu bepflanzen und die Wallinnenseite zur Ausgleichsfläche hin locker.

Die Ausarbeitung eines detaillierten Gestaltungs- und Bepflanzungsplans für die Ausgleichsflächen ist erforderlich.



- 7.2 Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB vorsorglich als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Straßenbepflanzungen / Öffentliche Flächen

Im Bereich öffentlicher Grünflächen, Verkehrsgrünflächen sowie Verkehrsflächen sind entlang der Erschließungsstraßen die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen.

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie auf Dauer zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

8.2 Straßenbepflanzungen / Private Grundstücke

Auf privaten Grundstücken entlang der Straßen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist entlang jeder Straße nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Die Bäume auf den privaten Grundstücken werden im Zuge der Erschließung gepflanzt und gehen in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

8.3 Pflanzung von Gehölzen / Private Grundstücke

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

Das Pflanzgebot Ziff. 9.2 ist anrechenbar.

8.4 Bepflanzung der "Verkehrsgrünflächen"

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einheimischen standortgerechten bodendeckenden Pflanzen (Gehölze, Stauden) zu bepflanzen oder als Rasen einzusäen und auf Dauer zu pflegen.

8.5 Bepflanzung des "Grünzuges"

Innerhalb des öffentlichen "Grünzuges" sind mind. 10 einheimische Laubbäume der Sortierung 12/14 und einheimische Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Standortabweichungen der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Laubbäume sind zulässig.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als extensiv gepflegte Rasen- / Wiesenflächen oder Staudenflächen anzulegen und auf Dauer zu pflegen (Extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung bzw. Ersatzdüngung nur im Kronenbereich).

Im Bereich des geplanten "Grünzuges" ist ein Fußweg in wasserdurchlässiger Belagsart vorgesehen. Eine ggf. erforderliche Entwässerung ist in die Seitenflächen durchzuführen.

Innerhalb dieser Grünfläche sind ein kleiner Platzbereich mit Bänken sowie gestalterische Elemente wie Trockenmauer, Erdaufschüttungen zulässig.

9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Sichtflächen

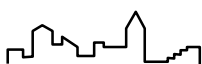
Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

10 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

10.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

10.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.



11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1 Östlich der Planstraße 1 ist entlang von einer seitlichen Grundstücksgrenze ein Leitungsrecht (Ir1) zur Führung eines Regenwasserkanals zugunsten der Gemeinde Neuried ausgewiesen.

12 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz Gewerbelärm

- 12.2 "Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche hinsichtlich Schallabstrahlung in den durch die Richtungssektoren I bis III gekennzeichneten Winkelbereich (170° bis 305°) die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder "tags" (6.00 bis 22.00 Uhr) noch "nachts" (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingent in dB(A)	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
A	59	44
B	50	35
C	55	40
D	58	43
E2	59	47
F	65	45
G	55	40

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente "tags" und "nachts" um ein Zusatzkontingent von

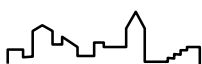
$$L_{EK,zus} = 0 \text{ dB(A) in Richtungssektor I (130° bis 220°)}$$

$$L_{EK,zus} = 1 \text{ dB(A) in Richtungssektor II (220° bis 256°)}$$

$$L_{EK,zus} = 2 \text{ dB(A) in Richtungssektor III (256° bis 305°)}$$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5; für Immissionsorte innerhalb des jeweiligen Richtungssektors ist ein Emissionskontingent von $L_{EK} + L_{EK,zus}$ anzusetzen."

Die Festsetzung der Emissionskontingente L_{EK} erfolgte gemäß den Angaben des Ingenieurbüros ISW/Rink vom 02.09.2011 und 02.03.2012 auf der Grundlage des in der DIN 45691: 2006-12 vorgegebenen Verfahrens.



Das schalltechnische Gutachten Nr. 4833/1063A des Ing.Büros Rink i.d.F.v. 02.09.2011 sowie der Nachtrag I vom 02.03.2012, auf den die vorliegenden errechneten Werte basieren, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 im Baugenehmigungsverfahren.

- 12.2.1 Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der für die o. g. Richtungssektoren maßgebenden Werte des Emissionskontingents ist für jeden Bauantrag oder Nutzungsänderung (auch im Kenntnissgabeverfahren) nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm [4] zu berücksichtigen.
- 12.3 Entlang der Südwestseite des Betriebsgrundstücks Flst.Nr. 3636/5 ist eine ca. 45 m lange und 3 m hohe Lärmschutzwand (s. Eintrag Zeichn. Teil) seitens der Gemeinde zu errichten.
- 12.4 Entlang der östlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche zwischen WA und GEE ist gemäß Eintrag im "Zeichn. Teil" ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe des Walls muss im Bereich des angrenzenden Flst.Nr. 3656/33 mindestens 3,00 m aufweisen. Nach Westen bzw. weiter nach Süden kann die Höhe entsprechend den Aussagen des Gutachtens reduziert werden.
- 12.5 Im Zeichn. Teil sind die Fassaden im LPB III (Lärmpegelbereich) entlang der Südtangente entsprechend dem schalltechnischen Gutachten Nr. 4833/1063A i.d.F. v. 02.09.2011 gekennzeichnet, innerhalb derer passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Art und Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

13 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a-c BauGB)

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

- 13.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie die Anlage der Verkehrsgrünfläche, Festsetzung Ziff. 8.1, 8.2 und 8.4, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.
- 13.2 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen auf privaten Grundstücken Ziff. 8.3 sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Grünzug" Ziff. 8.5 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.
- 13.3 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 7.1 innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.



- 13.4 Für die nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffe wurde ein Ausgleichsbedarf von 1.163 € monetär berechnet.

Dieser Geldbetrag ist für die Pflanzung von 2 Laubbäumen StU 12/14 incl. Baumgrube, Baumpfahl und Baumscheibe auf dem Gelände der Kindertagesstätte Regenbogen, In der Streng 3, im Ortsteil Altenheim der Gemeinde Neuried zu verwenden.

- 13.5 * Für die entfallende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft parallel des Laubertsweges entsteht ein monetär berechneter Ausgleichsbedarf von 1.385,50 €**

Dieser Geldbetrag ist für ökologische Aufwertungsmaßnahmen verwenden.

14 Flächen für Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 14.1 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen WA und Mi/GEE und östlich des Laubertsweges (südlicher Bereich) ist eine Entwässerungsmulde zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet ausgewiesen.

15 Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 15.1 Die Grundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.
- 15.2 Die Grundstücke östlich und südlich der Planstraße 1 sind bis auf OK Böschung der angrenzenden Versickerungsmulden aufzufüllen.
- 15.3 Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

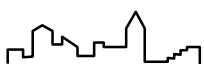
16 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

- 16.1 Das Niederspannungsnetz und das Telefonnetz werden in Kabel ausgeführt. Die Versorgungsunternehmen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebietes die Hausanschlusskabel auf die Baugrundstücke zu legen.

17 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 17.1 Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (Nutzungszone 4b) wird östlich des Laubertsweges bzw. südlich der bestehenden Bebauung eine Fläche zur Errichtung einer neuen Trafostation als Ersatz für die südlich entfallende Station zugunsten des E-Werks Mittelbaden ausgewiesen.



Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

1. Liste gebietsheimischer Gehölze

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Neuried entnommen.

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)

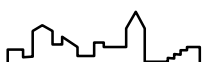
Kleine bis mittelgroße Bäume:

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)
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



2. Baumartenliste

Darüber hinaus können Bäume der nachfolgenden Artenliste gepflanzt werden:

Pflanzengruppe	Name botanisch	Name deutsch	Besonderheiten
			Fr=Freifläche, Str=Straße
Bäume Strasse bis 10/12m			
	<i>Acer campestre</i> 'Red Shine'	Feldahorn Red Shine	6/15m, roter Austrieb
	<i>Acer rubrum</i> 'October Glory'	Rotahorn October Glory	15m, Str/Fr
	<i>Acer rubrum</i> 'Scanlon'	Rotahorn Scanlon	8-12m, Str/Fr
	<i>Malus tschonoskii</i>	Zierapfel tschonoskii	8-12m, Fr
	<i>Ulmus hollandica</i> 'Lobel'	Stadtulme	bis 15m, schmalkronig, dicht
Bäume Strasse bis 15/20m			
	<i>Acer platanoides</i> 'Schwedleri'	Ahorn 'Schwedleri'	15-20, Str/Fr
	<i>Acer platanoides</i> 'Royal Red'	Rotlaubiger Spitzahorn	15-20m, Str/Fr
	<i>Acer x freemannii</i> 'Autumn Blaze'	Rotahorn Autumn Blaze	15/25m, Str
	<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'	Rotblühende Kastanie	15m, Str
	<i>Fraxinus pensylvanica</i>	Esche pensylvanica	15-15m, Str
	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum	15-20m
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche	15-18m, Str/Fr
	<i>Ulmus carpinifolia</i> 'Columnella'	Ulme Columnella	15-22m, Str
	<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	15-20m, Str
	<i>Zelkova serrata</i> 'Mushashino-ichigon'	Zelkove	20m; Str
Bäume Säulenförmig			
	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenhorn	15-20m
	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulenhainbuche	15-20m, Str
	<i>Fagus sylvatica</i> 'Darwyck'	Säulenhainbuche	15-20m, Str
	<i>Ginkgo biloba</i> 'Fastigiata'	Säulengigko	15m, Str
	<i>Ginkgo biloba</i> 'Saratoga'	Säulengigko	5/8m, Fr/Str
	<i>Liquidambar</i> 'Paarl'	Säulenamberbaum	7m/20m, Str
	<i>Liriodendron tulipifera</i> 'Fastigiatum'	Säulentupenbaum	10m/18m, Str
	<i>Tilia platyphyllos</i> 'Flame de Vercours'	Sommerlinde Flame de Vercours	6/20m, Str

3. Obstgehölzliste

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 – 3 u. 5

- 1.1 * Es sind Sattel-, Walm- und **Zeltdächer** sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge insgesamt um max. 4,00 m voneinander abweichen.
- 1.2 * Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Dachneigung bei **Zeltdächern** und versetzten Pultdächern muss mind. 10° betragen.
- Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird keine Dachform und -neigung festgesetzt. Flachdächer müssen begrünt werden.
- 1.3 * Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Steildach ab einer Neigung von 30° zulässig.
- Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- Der Dachansatz **bei Schleppgauben** muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Der Nebenfirst **bei Giebel- und Dreiecksgauben** muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Die Höhe der Stirnseiten der Gauben (Fronthöhe) darf im Rohbau zwischen Dachfläche (Hauptdach) und Unterkante der Sparren der Dachgauben nicht mehr als 2,40 m betragen.
- 1.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.5 * Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 * Stellplatzverpflichtung

Für die 1. Wohneinheit eines Gebäudes **sind innerhalb der Nutzungszonen 1, 2, 4a – 4g** 2,0 Stellplätze/Garagen nachzuweisen, für jede weitere Wohnung ist 1 Stellplatz vorzusehen.

In der Nutzungszone 3 (Mehrfamilienhäuser) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten 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.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen / WA

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen / GEE

Die Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4 Einfriedungen

4.1 Einfriedungen WA

4.1.1 * Festsetzung entfällt.

4.1.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

4.2 Einfriedungen MI und GEE

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind Drahtgeflechte und Heckenpflanzungen gestattet. Die Gesamthöhe des Drahtzaunes bzw. der Heckenpflanzung darf das Maß von 2 m nicht überschreiten.

5 Antennenanlagen

- 5.1 Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantennenanlage für den herkömmlichen und Satellitenempfang eingerichtet werden.

6 Werbeanlagen

- 6.1 Innerhalb der als WA, MI und GEE ausgewiesenen Fläche sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Grundwasserschutz

Aktuelle Auswertungen aus der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg ergaben für das Planungsgebiet "Oberfeld" folgende Werte:

Mittlerer Grundwasserstand: 144,10 m +NN

Maximaler gemessener Grundwasserstand: 145,15 m +NN

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 144,10 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

Hinweis: Der max. gemessene GW-Stand resultiert aus Montagswerten. Der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert kann zwischen zwei Montagswerten liegen und damit evtl. noch höher sein.

Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

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

2.2 Altlasten

2.2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Oberfeld" sind dem LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zwei A-Fälle (Ausscheiden und Archivieren) bekannt.

Altstandort "Preussag/Erdölbohrung und –förderung, Flst.Nr. 3625, Obj.-Nr. 03596

Die Bohrungen und Förderung wurde von 1983 bis 1986 betrieben. 1993 erfolgte der Beschluss über die endgültige Stilllegung des Erdölfeldes mit Verfüllung der Bohrlöcher.

Altstandort "Drevensek / Stahlbau", Flst.Nr. 5636/33, Obj.-Nr. 03613

Auf der Grundlage der Erhebungsdaten wurden die Altstandorte bei einer Vorklassifizierung am 13. November 1997 bewertet und auf dem Beweisniveau "BN 0" hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes "Grundwasser" in "A = Ausscheiden und Archivieren" eingestuft. Dies bedeutet, die Flächen scheiden aus der Altlasten Bearbeitung aus und werden beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.

Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit eine Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

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

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

2.3 Bodenschutz

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

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die 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 Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der 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 humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswegen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, 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 und 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 nah 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.

3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- 3.1 Im nördlichen Fahrbahnrand der verlegten Gewerbestraße befinden sich die ehemaligen und jetzt verfüllten Bohrlöcher Offenburg 9 und 11a der Erdölbohrung (Altbohrung). Bei den Baumaßnahmen / Erschließungsarbeiten ist dies zu berücksichtigen. Der Bohrlochabschluss darf unter keinen Umständen beschädigt oder verändert werden.

4 Hinweis der badenova AG & Co.KG

- 4.1 Bei Bepflanzungen sind die Vorgaben des DVGW-Regelwerks GW 125 bzw. des wortgleichen Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau – zu beachten.

Freiburg, den 15.08.2013 LIF-ta
09.12.2013

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

.....
Fischer, Bürgermeister

 127Sch03.doc