

## SATZUNGEN

- über a) den Bebauungsplan „Brügelhag Süd“ im Ortsteil Dundenheim  
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
- 

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat in seiner Sitzung am 10. September 2008

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),  
b) aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zu. geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), in der Fassung der letzten Änderung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), i. d. F. der letzten Änderung, die Satzung über den Bebauungsplan „Brügelhag Süd“ sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB  
b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Brügelhag Süd“.

## § 2 Bestandteile

- 1.) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus:
  - a) Zeichnerischer Teil mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 14.08.2008
  - b) Schriftliche Festsetzungen vom 14.08.2008

Beigefügt sind:

- d) Übersichtsplan, Maßstab 1 : 15000
- 2.) Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:
    - a) gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan
    - b) dem Textteil der örtlichen Bauvorschriften vom 14.08.2008
  - 3.) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung, bestehend aus
    - Teil A - Begründung zum Bebauungsplan,
    - Teil B - Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
    - Teil C - Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB <sup>+)</sup>

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 Euro (100.000,-- DM) geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

## § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Satzungsbeschlüsse in Kraft.

Neuried, den 10.10.2008



Für den Gemeinderat:

Borchert  
Bürgermeister

# **Bebauungsplan**

## **“Brügelhag Süd” in Neuried-Dundenheim**

### **Schriftliche Festsetzungen**

Stand: 14.08.2008

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §1-15 BauNVO).....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO) .....	3
2.3	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO) .....	3
2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) .....	4
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO).....	4
2.6	Verkehrsflächen / Geh-Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB) .....	4
2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, § 21 BNatSchG).....	4
3.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB) .....	5
3.1	Archäologische Denkmalpflege.....	5
3.2	Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	5
3.3	Beseitigung von Niederschlagswasser .....	6
3.4	Sicherheitsabstände zu Erdkabeln.....	6

## **1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133) zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58)

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA1" und "WA2" sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind als Ausnahme zulässig. Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 auch als Ausnahme ausgeschlossen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Nutzungsschablone und Systemzeichnungen gemäß Planeintrag. Sie legt die maximale Grundflächenzahl nach § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlage nach § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO fest.

Als Höhe der baulichen Anlage werden dabei sowohl eine maximale Traufhöhe (Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden und dem oberen Abschluss der Gebäudeaußenwand bzw. Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut bzw. Brüstung/Attika) sowie eine maximale Firsthöhe (Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden und dem höchsten Firstpunkt; bei Pultdächern gilt die höhere Pultseite als First) festgesetzt. Für Doppelhäuser und Haugruppen ist die angegebene Trauf- und Firsthöhe als verbindlich anzusehen. Ist sichergestellt, dass die Gebäude mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe errichtet werden, so ist eine Abweichung nach unten zulässig

### **2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)**

Als zulässige Höhenlage der Baukörper wird eine Sockelhöhe (Maß zwischen der Oberkante Achse der fertigen Erschließungsstraße in der Grundstücksmittle und Erdgeschoß Rohfußboden) von 0,4 m – 1,20 m festgesetzt. Für Doppelhäuser gilt eine Sockelhöhe von 1,00 m. Ist sichergestellt, dass die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Sockelhöhe errichtet werden, so ist eine Abweichung im Rahmen der zulässigen Grenzen möglich. Werden Gebäude ohne Keller errichtet so beträgt die Sockelhöhe mind. 0,20 m.

Das mittlere Jahresmaximum des Grundwasserstandes 1970 –1990 gemessen, liegt im Plangebiet bei ca. 145,75 m ü. NN. Der mittlere Grundwasserstand im selben Zeitraum gemessen liegt ca. 75 cm (145,00 m ü. NN) tiefer, der maximale historische Grundwasserstand seit Beobachtungsbeginn Mai 1983 zwischen 146.75 m ü. NN.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, 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 Grundwasserstandes 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 befürchten ist.

#### **2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Als zulässige Bauweise ist eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von der Erschließungsstraße aufweisen.

Im Bereich der Einmündung des Wohnweges ist eine Fläche als "von Bebauung freizuhalten" als Sichtfeld für Fahrzeuge gekennzeichnet. Einfriedungen und Pflanzungen dürfen hier eine Höhe von 0,70m über die Fahrbahn nicht überschreiten. Bäume, Lichtmaste etc. sind möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

#### **2.6 Verkehrsflächen / Geh-Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)**

Zur Erschließung der östlichen Grundstücke wird eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg" festgesetzt.

Zur Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

#### **2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, § 21 BNatSchG)**

Die Einzelmaßnahmen sind der Grünordnungsplanung (Maßnahmenplan) zu entnehmen.

Die Grundstücksflächen westlich der Baugrenze WA1 sind in ihrer Bestandshöhe zu erhalten. Dauerhafte Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

#### **2.8 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Zu Erreichung einer ausreichenden Abschirmwirkung vor dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Ackerbau ist eine 3-reihige Hecke, entsprechend den Festsetzungen der Grünordnungsplanung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**2.9 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach §6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen in Folge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

**3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)**

**3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg zu melden. Die Fundstelle ist vier Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**3.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m für Oberboden, 5m für Unterboden; Schutz vor Vernässung, Ableitung des Oberflächenwassers aus den Mieten etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamt Ortenaukreis; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Umwelt-

amt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

### 3.3 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 (Nachweis der Schadlosgkeit) zu erfolgen.

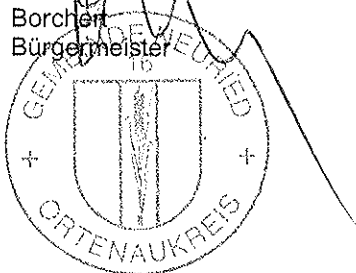
Versickerungsmulden müssen mindestens 30cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

### 3.4 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln

Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1988 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zum Erdkabel einzuhalten, oder es sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

Neuried, den 10. OKT. 2008

Borchert  
Bürgermeister



**RS** Ingenieure  
GmbH & Co. KG  
D-77055 Achern, Alleeheiligenstr. 1  
Fon 07841/6949-0 Fax 07841/6949-90

Bebauungsplan genehmigt  
~~Anderungsplan~~  
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 06. NOV. 2008



LANDRATSAMT  
ORTENAU-KREIS  
- Baurechtsbehörde -