

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Langmatten III“ im Ortsteil Dundenheim

---

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

### **2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung**

- (1) Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1).

#### **§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

- (1) Im Gewerbegebiet (GE) ist die in § 8 Abs. 3, Ziffer 3 BauNVO genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6, Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **§ 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Obergrenzen der Grund- und Geschoßflächenzahlen, der Trauf- und Firsthöhen sowie der Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, festgesetzt.

### **§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt. Die Leitungsrechtflächen nach § 9 dieser Bebauungsvorschriften sind zu beachten.

### **§ 5 Gebäudehöhen**

- (1) Für die Obergrenzen der Traufhöhen ( $TH_{max.}$ ) und der Firsthöhen ( $F_{max.}$ ) sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, verbindlich.

Die Trauf- und Firsthöhen werden gemessen von Oberkante Erschließungsstraße (Langmattstraße) oder von Oberkante vorhandenem Gelände.

- (2) Ausnahmsweise kann mit sonstigen baulichen Anlagen wie Technikzentralen, Fahrstuhlschächten, Krananlagen, Silos etc. die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe um max. 3,50 m überschritten werden.

### **§ 6 Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck des Betriebsgrundstückes dienen, sind auf der Grundstücksfläche außerhalb der zu begrünenden Flächen (Kennzeichnung im Plan 1.1) zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünfläche gehören, sind zulässig.
- (3) Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

### **§ 7 Stellplätze und Garagen, Grundstückszufahrten**

- (1) Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (1) BauNVO auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der zu begrünenden Flächen (Kennzeichnung im Plan 1.1) zulässig.
- (2) Im Bereich der zu begrünenden Fläche entlang der Langmattstraße sind lediglich Zu- und Ausfahrten zulässig.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind wasserdurchlässig ausgeführte Stellplätze nicht mit anzurechnen.

## § 8 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist eine besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, daß Gebäude zulässig sind, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) jedoch ohne Beschränkung der Längsentwicklung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, mit **b** gekennzeichnet.

## § 9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist auf Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 3593 und 3601/3 (ehem. Wirtschaftsweg mit Begleitgrünfläche) ein Leitungsrecht für vorhandene Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde Neuried festgesetzt und mit **lr** gekennzeichnet.

## 3.0 Grünordnerische Festsetzungen

### § 10 Grünordnungsplan


- (1) Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan, Plan 1.1, für Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Bepflanzungsbeschreibung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### § 11 Anpflanzen von Bäumen

- (1) Auf den privaten, zu begrünenden Randgrundstücksflächen (Kennzeichnung im zeichnerischen Teil, Plan 1.1) ist eine Eingrünung in Form von Strauch- und Baumgruppen vorzunehmen. Je angefangene 20 m Grundstückslänge ist dabei mindestens eine Baumgruppe, bestehend aus 2 mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen mit Strauchunterpflanzung anzupflanzen und zu unterhalten.
- (2) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan, Plan 1.1, zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

Neuried, 25. Juni 2008

Für den Gemeinderat

   
Borchert  
Bürgermeister

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Langmatten III“, im Ortsteil Dundenheim

---

### 1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der letzten Änderung.

### 2.0 Örtliche Bauvorschriften

#### § 1 Dächer

- (1) Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.  
Bei geneigten Dächern betragen die Dachneigungen:

Gewerbebauten	max. 25°
Büro- und Verwaltungsgebäude	max. 38°
Wohngebäude	

Von diesen Festsetzungen sind Sonderformen bei Gewerbebauten, wie Sheddächer, verglaste Prismendächer, Halbschalen und Pultdächerkombinationen ausgenommen.

- (2) Der Witterung ausgesetzte Teile der Gebäudehülle (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus den **unbeschichteten** Metallen Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen sind unzulässig.

#### § 2 Fassaden- und Gebäudegestaltung

- (1) Im GE - Gebiet sind Fassaden mit mehr als 30 m Länge durch Vor- und Zurücksetzungen von Gebäudeteilen oder durch konstruktive Architekturglieder deutlich ablesbar in der Längsentwicklung zu gliedern.
- (2) An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup>, sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.

### § 3 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.
- (2) Unzulässige Werbeanlagen sind:
  - Lichtwerbung in grellen Farben
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
  - Drehbare Werbeträger bzw. mit wechselnden Motiven.
  - Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches.

Empfehlung:

Zum Schutz der Umwelt sind bei Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen (soweit aus betriebstechnischen Gründen möglich) Natriumdampflampen als Leuchtmittel zu verwenden.

### § 4 Grundstücksgestaltung

- (1) Die Flächen von Betriebshöfen sind, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen handelt, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

In Bereichen, in denen eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht auszuschließen ist, sind Stellplatz- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen nicht zulässig.

Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

- (2) Anfallender Erdaushub ist auf dem Grundstück wieder zu verwerten (An gleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (3) Anfallendes unverschmutztes Dachwasser kann auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt (Zisterne) und einer Wiederverwertung zugeführt werden. Für eine Versorgung mit Regenwasser aus der Zisterne ist ein separates Leitungssystem zu installieren. Verbindungen zwischen Trinkwasser- und Regenwasserleitungen sind nicht zulässig.

An der Nordseite der Grundstücke ist zur Ableitung des unverschmutzten Dachwassers, ein zusätzlicher Entwässerungsgraben (mit Anschluß an den Weidegraben) gemäß der Entwässerungskonzeption vorzusehen (Plan 1.1 und Anlage 1 zur Begründung).

## § 5 Schutz vor Grundwasser

- (1) Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, daß die Oberkante der Fundamente über dem mittleren Grundwasserstand liegt.

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.

- (2) Für vermeidbare 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 höchsten 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 Grundwasser zu besorgen ist.

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

## § 6 Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung sind zulässig:

- a) bis max. 2,0 m:  
 - Metallgeflecht  
 - Holzzäune  
 - Heckenbepflanzung mit eingelegtem Metallgeflecht.  
 - Heckenbepflanzung
- b) bis max. 1,50 m:  
 - Mauer mit Begrünung

- (2) Entlang den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den öffentlichen Grünflächen oder Randbegrünungsflächen sind nur Hecken oder Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig.

- (3) Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegte Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

## § 7 Elektrische Anlagen

- (1) Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen.

### 3.0 Hinweise:

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Neuried und des Ortenaukreises über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

(3) Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m<sup>3</sup> übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung - VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g I WHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung VAWs zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Amt für Umweltschutz- und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt zeitweise höher als 2,00 Meter unter gepl. Geländeneiveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWs) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt oder nur gering verunreinigter Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter unbelasteter Erdaushub sind den Anforderungen der LAGA entsprechend möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen, oder falls dies nicht möglich ist, nach Absprache mit dem Amt für Abfallwirtschaft ordnungsgemäß zu entsorgen.

Den LAGA - Richtlinien entsprechend mit Schadstoffen stärker verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material) sowie Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als besonders überwachtungsbedürftige Abfälle (Sonderabfälle) gegen Nachweis über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu beseitigen. Auskünfte hierzu erteilen die Abfallberater des Ortenaukreises.

#### (4) Bodenschutz

##### Allgemeine Bestimmungen

1. Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten 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.
2. 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, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.  
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

##### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuß an Oberboden 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.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.



4. Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.


(5) Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das 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 Bodenschutzbehörde zu melden.

Neuried, 25. Juni 2008

Für den Gemeinderat



Borchert  
Bürgermeister