

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141)
  
2. Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Form der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I,S.132), letzte Änderung vom 22.04.1993 (BGBl.I,S.466)
  
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I,S.58)
  
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in deren Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617)

**B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
( § 9 BauGB und BauNVo )

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der BauNVO, sowie eine Parzelle "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 der BauNVO.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das nach § 4 BauNVO ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) umfaßt 31 Grundstücke, davon  
- 27 Grundstücke mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern sowie  
- 4 Grundstücke mit einseitiger Grenzbebauung.

1.2 Das nach § 6 BauNVO ausgewiesene Mischgebiet (MI) umfaßt eine Parzelle .

2. Ausnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die im §4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind die im § 6 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie von Trauf- und Firsthöhen durch Eintragung im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil).

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.2 Soweit im Bebauungsplan Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs.2, Satz 2 BauNVO.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen, Baulinien und Bebauungstiefen erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil).

Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür-

und Fenstervorbauten ist als Ausnahme entsprechend LBO §5 Abs.6 zulässig, auf der Straßenseite jedoch höchstens 1,0 m.  
Garagen sind in den Baufeldern oder in den auf dem Bebauungsplan eingetragenen Feldern zulässig.

6. Höhen der Gebäude

Die in den einzelnen Baufeldern erlaubten Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil) eingetragen.

Für die Mindest- und Höchstgrenzen sind die Festsetzungen im Zeichnerischen Teil verbindlich.

6.1 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bezogen auf fertige "Gehweghinterkante") darf nicht mehr als 1,20 m und nicht weniger als 0,80 m betragen.  
In den beiden Baufeldern mit einseitiger Grenzbebauung ist die Sockelhöhe einheitlich auf 1,20 m (EG-OKRB auf Gehweghinterkante im Bereich der Baulinie) festgesetzt.

6.2 Traufhöhen werden von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

6.3 Firsthöhen werden von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zur Oberkante Dachhaut gemessen.

7. Grünordnerische Maßnahmen

7.1 Auf jedem Grundstück müssen mindestens 2 bodenständige (einheimische) Bäume gepflanzt werden .

7.2 Auf den Grundstücken entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze sind zur freien Landschaft hin Bäume und Büsche in ausreichender Zahl anzupflanzen, sodaß der im Bebauungsplan "Hirschbühl II" und "Hirschbühl III" begonnene Grünstreifen fortgesetzt wird.

7.3 Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Pflanzgebote nach § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB festgesetzt.

**C** **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
( § 9 BauGB und § 74 LBO )

8. Dächer

8.1 Dachform, (Haupt-) Firstrichtung, zulässige Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen sind im Zeichnerischen Teil dargestellt. Zulässig sind Satteldach (SD) und im inneren Bereich auch nach Süden orientierte Pultdächer.

8.2 Dachgauben sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung des gesamten Bauwerkes entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei den Gebäuden mit Satteldächern mehr als 2/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll im Rohbau zwischen Dachfläche (Hauptdach)

und Unterkante der Sparren der Dachgauben nicht mehr als 1,20 m betragen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten müssen im Farbton der Dachdeckung angepaßt werden oder im Klempner-Material ausgeführt sein. Oberhalb und unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 3 Ziegelreihen der Hauptdachfläche bestehen bleiben.

Rundgauben sind nicht zulässig.

- 8.3 Doppelhäusern oder Hausgruppen müssen gleiche Dachneigungen haben. Dachgesimse, Dachdeckungs- und Klempnermaterial müssen einheitlich sein.

Bei Grundstücken mit einseitiger Grenzbebauung ist die Dachneigung auf 38° festgesetzt. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach 8.1 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, soweit 2 benachbarte Häuser als Doppelhaus mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Dachgesimse und Dachdeckungsmaterial müssen einheitlich sein.

9. Garagen, Carports und Stellplätze

- 9.1 Die Anzahl der Stellplätze ( § 37 Abs.1 LBO) wird auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, für die erste Wohneinheit entsprechend auf 2.

- 9.2 Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt mindestens 5,00 m.

- 9.3 Bei den Garagen ist ein Flach-, Pult- oder Satteldach zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

- 9.4 Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

10. Einfriedungen

- 10.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind gestattet:

Holzzäune (Lattenzäune), Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen. Empfohlen werden Buschwerk und Rasen nach den Straßenseiten hin. Die Einfriedung zwischen den Grundstücken soll im allgemeinen mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit einem niederen Maschendrahtzaun erfolgen.

- 10.2 Die massiven Einfriedungen dürfen 0,30 m Höhe über Gehweghinterkante nicht überschreiten, die Gesamthöhe der nicht lebenden Einfriedungen wird auf max. 1,00 m begrenzt.

11. Grundstücksgestaltung

- 11.1 Anfüllungen und Abgrenzungen auf dem Grundstück sind entsprechend den Höhenangaben des Bebauungsplanes durchzuführen und im übrigen so, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- 11.2 Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das geringste Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen deshalb nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine u.ä.) soweit es notwendig ist für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze o.ä. befestigt werden.

- 11.3 Regenwasser der Dächer kann auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft versickert

oder gesammelt und einer Regenwassernutzung zugeführt werden.

- 11.4 Die Grundstücke sind einzugrünen. Dabei sind mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Als Bäume und Sträucher sind überwiegend einheimische Arten zu wählen.

12. Versorgungsanlagen

12.1 Abwasseranlagen

Alle Abwasseranlagen sind vor Inbetriebnahme einer Dichtigkeitsprobe nach DIN 4033 zu unterziehen. Die gemäß Rechtsverordnung festgelegten Verbote sind einzuhalten.

12.2 Antennen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

12.3 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen.

13. Grundwasserschutz

Die Geländehöhe beträgt ca. 147,00 m ü.NN.  
Das mittlere Jahresmaximum des Grundwasserstandes beträgt 145,50 m ü.NN.  
Der höchste bisher beobachtete Grundwasserstand in diesem Gebiet beträgt 146,50 m ü.NN.

Die Straßen werden auf Höhe von ca. 147,60 m ü.NN liegen, Gehweghinterkante entsprechend bei ca. 147,70 m ü.NN.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist möglichst so zu wählen, daß diese über dem mittleren Jahresmaximum des Grundwasserstandes liegt. Bauteile, die tiefer als der höchste bisher beobachtete maximale Grundwasserstand liegen, sind in wasserdichter Bauweise zu erstellen.

14. Lärmschutz

Im zeichnerischen Teil sind private Grundstücke für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Emissionen des Straßenverkehrs Bundesstraße 36) entsprechend der schalltechnischen Untersuchung vom Februar und September 1997 gekennzeichnet, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Als Schutzmaßnahme sind Schallschutzfenster mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 30 bzw. 40 dB(A) an den der Schallquelle zugewandten Fassadenflächen vorgesehen.

## Hinweise :

1. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

2. Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr.10a, 79098 Freiburg Tel.:0761/20712-0 ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
3. Erdarbeiten
  - 3.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineröle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
  - 3.2 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.
  - 3.3 Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - somit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist- auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
  - 3.4 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 Pflanzenarten (z.B.Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
  - 3.5 Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
  - 3.6 Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch die Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
  - 3.7 Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B.Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
  - 3.8 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.
  - 3.9 Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant und errichtet werden.
  - 3.10 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
4. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 4.1 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für die Baumaßnahme bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus 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.
- 4.2 Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.
- 4.3 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen 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 § 19 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 ggfls. im Rahmen eines immissionsrechtlichen Verfahrens zu hören.

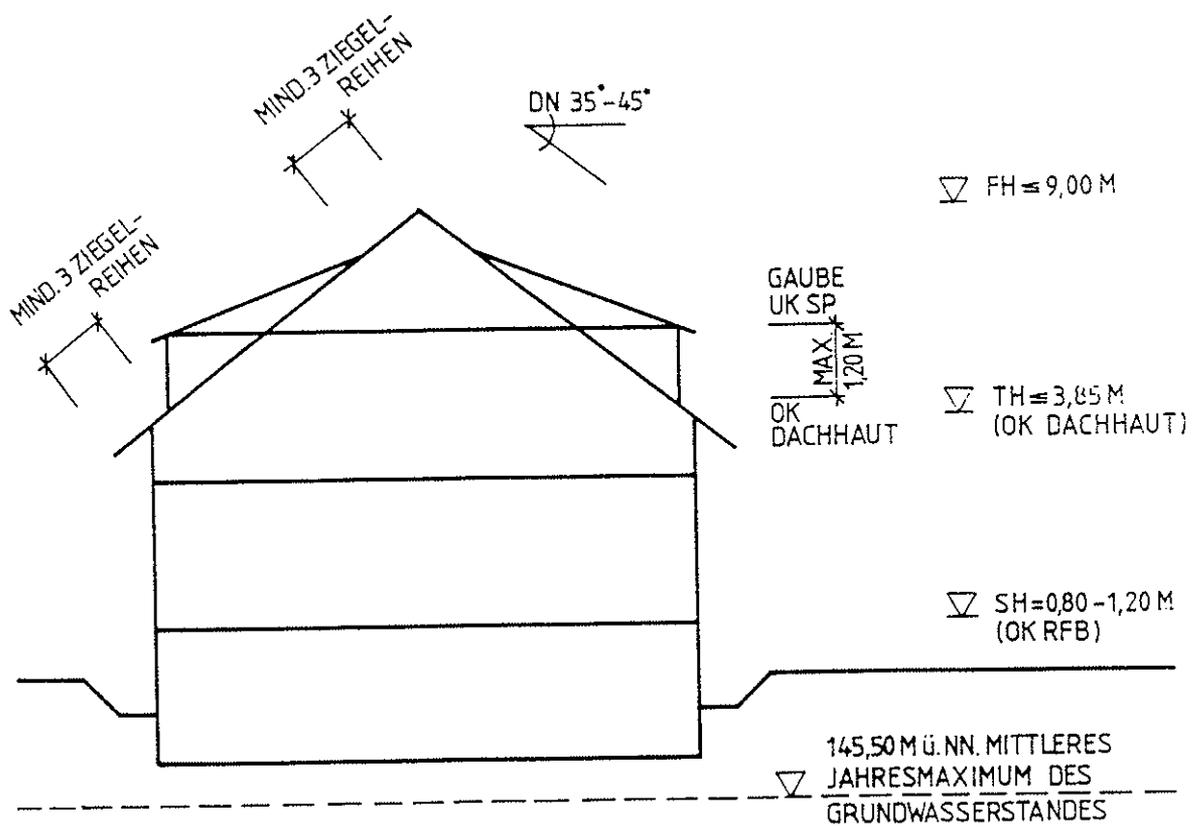
Neuried, den 01.04.1998

Für den Gemeinderat :

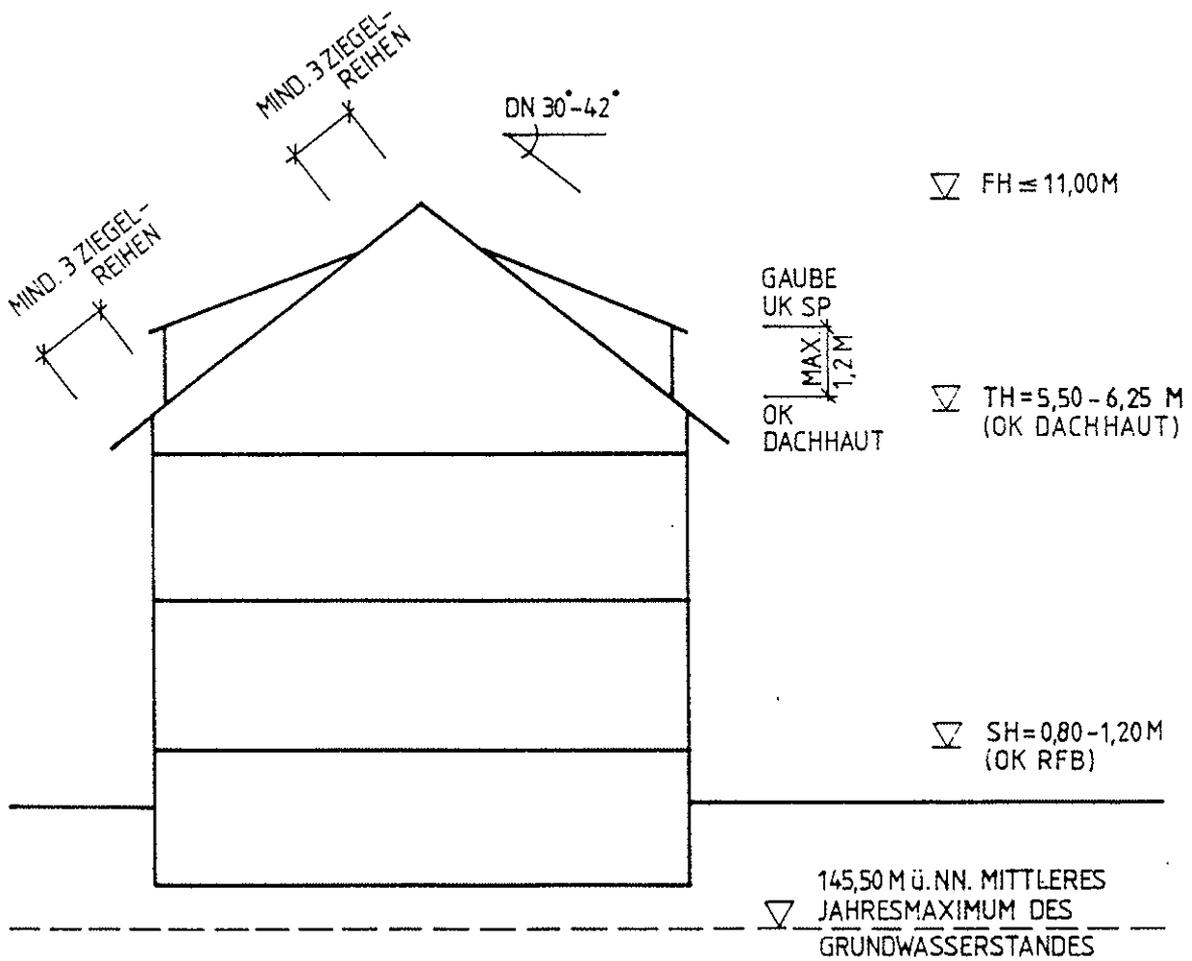


  
Borchert, Bürgermeister

ANLAGE

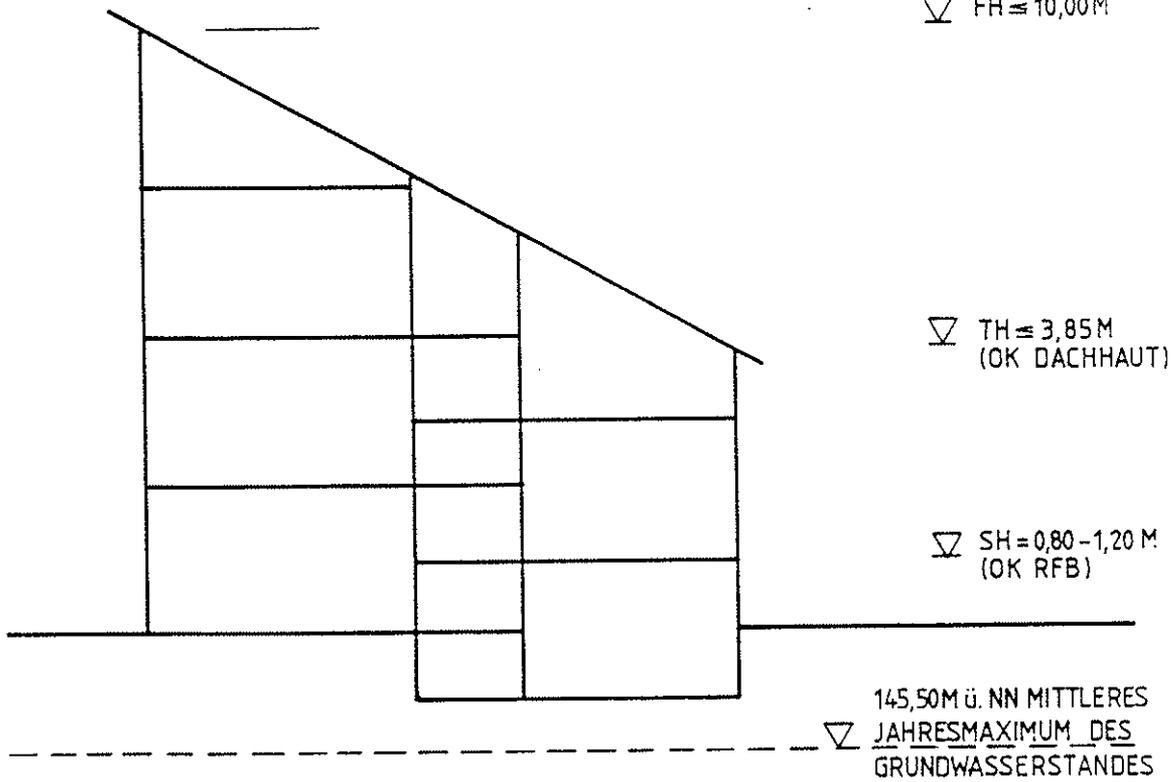
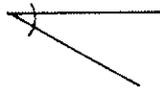


# ANLAGE



# ANLAGE

DN PD 25°-35°



▽ FH ≈ 10,00 M

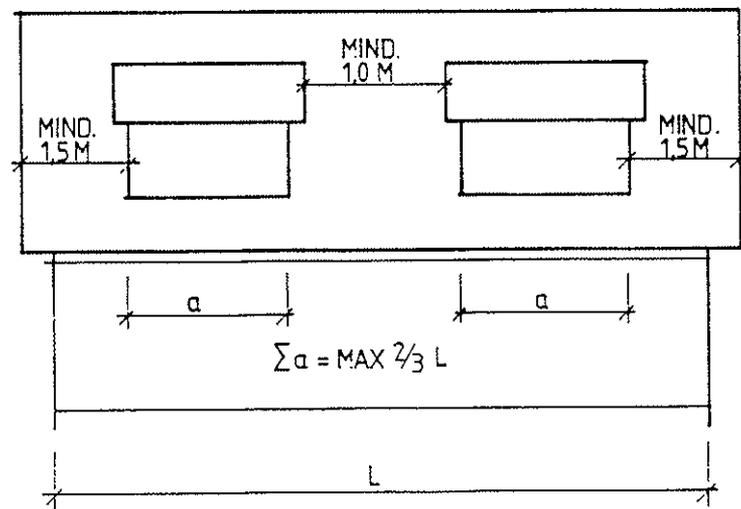
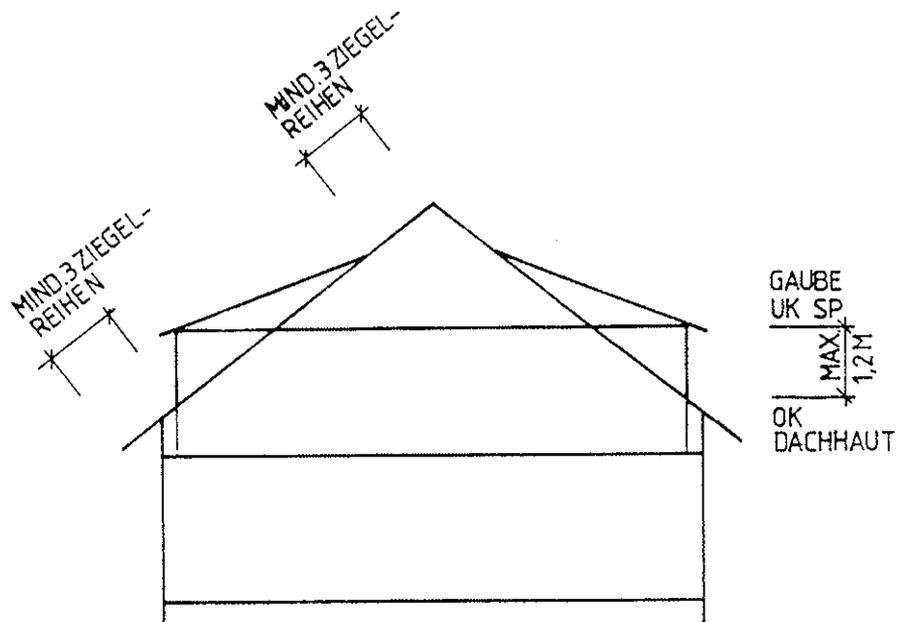
▽ TH ≈ 3,85 M  
(OK DACHHAUT)

▽ SH = 0,80 - 1,20 M  
(OK RFB)

145,50 M ü. NN MITTLERES  
▽ JAHRESMAXIMUM DES  
GRUNDWASSERSTANDES

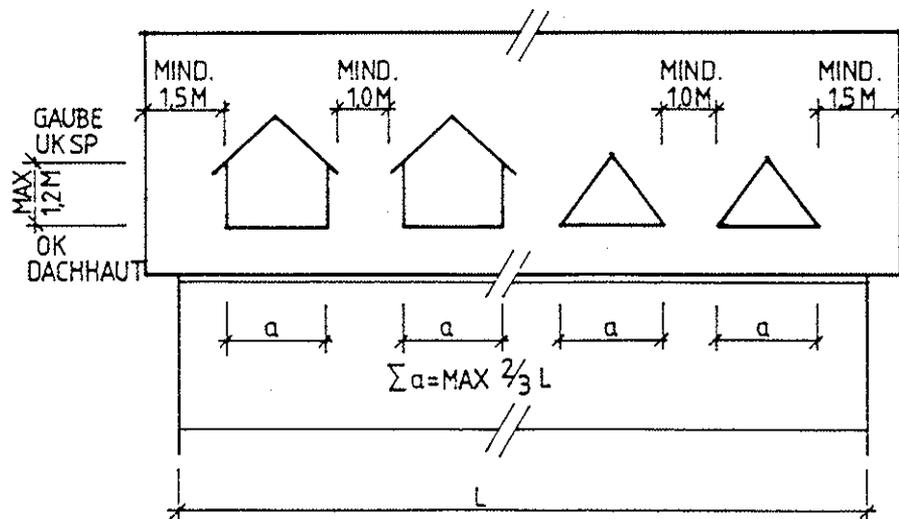
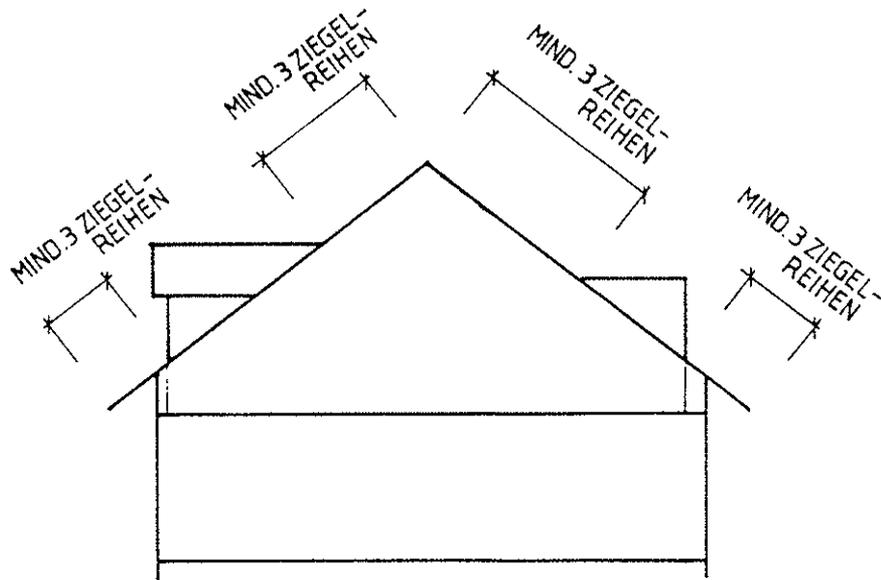
# ANLAGE

## SCHLEPPGAUBE



# ANLAGE

## SATTELDACH - DREIECKSGAUBE



|          |            |  |    |
|----------|------------|--|----|
| <b>1</b> | <b>WA</b>  | ○  | ED |
|          | <b>0,4</b> | FH = 11,00<br>TH = 5,50 - 6,25<br>SH = 0,80-1,20 |    |
|          | <b>SD</b>  | 30° - 42°  |    |

|          |            |                                     |  |
|----------|------------|-------------------------------------|--|
| <b>2</b> | <b>WA</b>  |                                     |  |
|          | <b>0,4</b> | FH = 9,00<br>TH = 3,85<br>SH = 1,20 |  |
|          | <b>SD</b>  | 38°                                 |  |

|          |            |  |    |
|----------|------------|--|----|
| <b>3</b> | <b>WA</b>  | ○  | ED |
|          | <b>0,4</b> | FH = 9,00<br>TH = 3,85<br>SH = 0,80-1,20 |    |
|          | <b>SD</b>  | 35° - 45°                                |    |

|          |            |   |    |
|----------|------------|---|----|
| <b>4</b> | <b>WA</b>  | ○   | ED |
|          | <b>0,4</b> | FH = 10,00<br>TH = 3,85<br>SH = 0,80-1,20 |    |
|          | <b>SD</b>  | 35° - 45°                                 |    |
|          | <b>PD</b>  | 25° - 35°                                 |    |

|          |              |   |  |
|----------|--------------|---|--|
| <b>5</b> | <b>MI</b>    | ○   |  |
|          | <b>0,4</b>   | FH = 11,00<br>TH = 6,25<br>SH = 0,80-1,20 |  |
|          | <b>SD/PD</b> | 35° - 45°                                 |  |