

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Meerkorn“  
im Ortsteil Dundenheim  
1. Änderung - Stand: 18.05.2011

---

### 1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010.

### 2.0 Örtliche Bauvorschriften

#### § 1 Dächer

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Hauptgebäude entweder mit einem Satteldach (SD), Walmdach bzw. Krüppelwalmdach (WD) oder mit einem Pultdach (PD) einzudecken.  
Im Mischgebiet (MI) sind alle Hauptgebäude entweder mit einem Satteldach (SD), Walmdach bzw. Krüppelwalmdach (WD), Pultdach (PD) oder mit einem Flachdach (FD) einzudecken.  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind alle Hauptgebäude entweder mit einem Satteldach (SD), einem Pultdach (PD) oder mit einem Flachdach (FD) einzudecken.  
Für die zulässige Dachform und die Dachneigung der Hauptgebäude sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) verbindlich.
- (2) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- (3) Dachaufbauten und Dachgauben sind nach Maßgabe der **Anlage 4** für Gebäude mit den Gebäudehöhen H 1 und H 2 zulässig.  
Dachaufbauten nach **Anlage 4, Seite 1**, als untergeordnete Bauteile bis zu einer Breite von max. 5,0 m, dürfen die im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, festgesetzte maximale Firsthöhe um max. 1,70 m überragen.
- (4) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen, die mit Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD) errichtet werden, beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, soweit diese mit einer einheitlichen Dachneigung er-

richtet werden, im Rahmen der im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, festgesetzten Grenzwerte. Dachgesimse und Dacheindeckungsmaterial müssen einheitlich sein.

- (5) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen, die mit Pultdächern (PD) errichtet werden, beträgt die Dachneigung 18°. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, soweit diese mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden, im Rahmen der im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, festgesetzten Grenzwerte.
- (6) Bei Pultdächern (PD) ist der Dachfirst an der hohen Pultseite gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2,50 m zurückzusetzen, wenn eine Trauf- bzw. Firsthöhe von 7,50 m überschritten wird.

## § 2 Garagen und Carports

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken.
- (2) Carports sind mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach einzudecken. Mit Flachdach eingedeckte Carports können begrünt werden.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- (4) Alle öffentlichen und privaten Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

## § 3 Nebenanlagen

- (1) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Anlage gehören, sind zulässig. Als Beleuchtungskörper sind Natriumdampflampen zu verwenden.
- (2) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig.

## § 4 Einfriedigungen

- (1) Zulässig sind Einfriedigungen mit festen Materialien und / oder Hecken aus Laubgehölzen.
- (2) Bei Verwendung von festen Materialien wird die maximale Höhe wie folgt begrenzt:
  - Im Vorgartenbereich zur Erschließungsstraße (außerhalb des Sichtfeldes) max. 1,00 m Höhe,
  - im seitlichen und rückwärtigen Bereich max. 1,50 m Höhe.
  - im Bereich des GEE ist eine allseitige Höhe (außerhalb von Sichtfeldern) von max. 2,00 m zulässig.

- (3) Gegenüber den öffentlichen Grünflächen sind zur Ortsrandbegrünung nur Einfriedigungen aus Hecken und Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig (nur Laubgehölze).
- (4) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

## § 5 Grundstücksgestaltung

- (1) Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (Angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

- (2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä. zulässig.

- (3) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von max. 15 m mit hochstämmigen, standortgerechten Bäumen zu überstellen.
- (4) Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser und Dachwasser, das nicht gesammelt und wiederverwertet wird, ist den geplanten Versickerungsanlagen zuzuleiten.
- (5) Alle befestigte Flächen (Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, etc.) sind mit Gefälle zu den Versickerungsmulden anzulegen, um Niederschlagswasser auf der Grundstücksfläche zu versickern. Die Zuleitung muß oberflächlich erfolgen, da der Notüberlauf auf Straßenniveau liegt.
- (6) Die Versickerungsmulden sind über einen Notüberlauf mit den straßenbegleitenden Entwässerungsrinnen zu verbinden.

Die Versickerungsmulden sind für ein 5-jährliches Regenereignis zu bemessen. Maßgebend für die Planung, den Bau und den Unterhalt ist das DWA Arbeitsblatt A 138. Beispiele für die Berechnung und Ausführung sind in den **Anlagen 1 bis 3** dargestellt.

Im Entwässerungsgesuch ist die Berechnung der Versickerungsmulde beizufügen. Eine Versickerung ist über eine belebte Oberbodenschicht mit einer Stärke von 30 cm auszuführen. Wahlweise ist die Versickerung über zugelassene Versickersysteme möglich.

Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen, und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, ist durch den Einbau geeigneter Rohrtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserversorgung einzuhalten.

Die Lkw-befahrenen Flächen im Bereich des GEE (Hofflächen und Zufahrten) dürfen nicht versickert werden. Die Niederschlagswässer sind durch

geeignete Rückhaltesysteme gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die max. zulässige Einleitmenge beträgt 15 l/(s\*ha). Außerdem sind Flächen für eine ev. Regenwasserbehandlungsanlage zur Reinigung der Niederschlagswässer der o. g. Flächen vor Einleitung vorzuhalten.

Die Errichtung einer Regenwasserbehandlungsanlage orientiert sich am Verschmutzungsgrad des Regenwassers und wird im Einzelfall durch den Abwasserverband Neuried/Schutterwald angeordnet. Die Prüfung und Anordnung erfolgt i. Z. des Entwässerungsgesuchs, während des Betriebs (z.B. Erhöhung des Verschmutzungsgrades durch vermehrten LKW-Verkehr, o. ä.) und insbesondere bei einer Nutzungsänderung.

Sämtliche Entwässerungsanlagen sind vom Abwasserverband Neuried Schutterwald abzunehmen.

- (7) Die Gehwegshinterkanten werden durch Saumsteine eingefasst. Die mittige Versetzung dieser Saumsteine auf der Grundstücksgrenze ist von den Angrenzern zu dulden, ebenso die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke.

## § 6 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

## § 7 Elektrische Anlagen

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

## § 8 Schutz vor Grundwasser

- (1) Grundwasserstände im Zeitraum von 1970 bis 1990:

mittlerer jährlicher Grundwasserstand (MW):	145,00 m+NN
Hochwasserstand (HW):	146,40 m+NN
Grundwasserhöchststand (HHW):	146,75 m+NN

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

Dem Bauen unterhalb des mittleren jährlichen Grundwasserstandes kann grundsätzlich nur in Ausnahmefällen, nach Ausschluß möglicher Alternativvarianten, zugestimmt werden. Die Gründe sind zu erläutern.

Für bauliche Anlagen, die unterhalb des mittleren jährlichen Grundwasserstandes errichtet werden, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben, ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

- (3) Baulichen Anlagen unterhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen nur Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

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

#### 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, Denkmalpflege

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3500, Fax: 0761/208.3544), ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muß die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden. Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

- (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 verwenden, 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 überwachungsbedürftige 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 abzuschieben. 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 Grabflächen 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, den 16. JUNI 2011

  
Borchert  
Bürgermeister

Achern, den 16. JUNI 2011

  
**RS** Ingenieure

D-77856 Achern · Am Hauptbahnhof 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 07841/6949-20

  
Planaufsteller

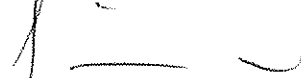
Bebauungsplan genehmigt  
Änderungsplan  
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den

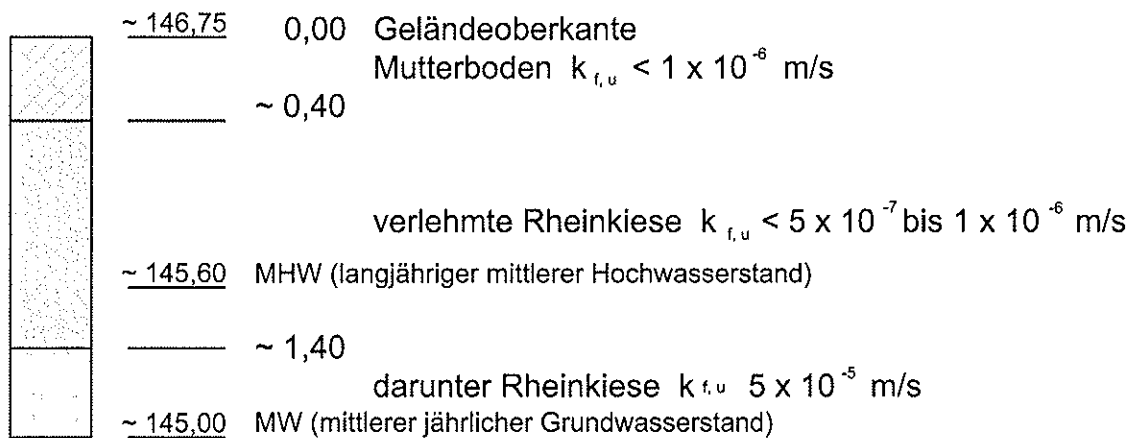
08. AUG. 2011



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -



# Ergebnisse der Baugrunduntersuchung



Für die Berechnung maßgebende Werte:

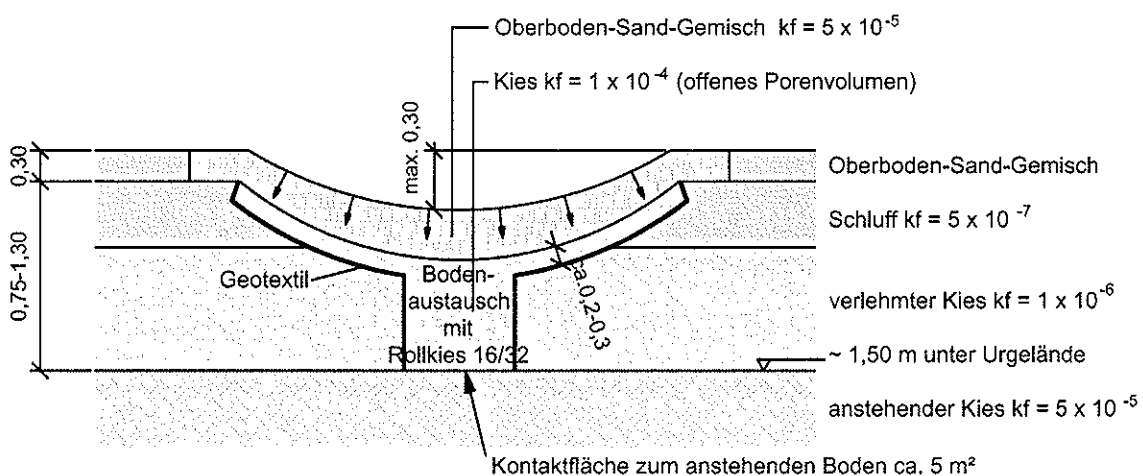
Belebte Oberboden- (Mutterboden-) schicht mit  $k_{f,u} \sim 5 \times 10^{-5}$  m/s.

Flächiger Bodenaustausch unterhalb der Mulde in einer Stärke von 0,20 - 0,30m und auf einer Fläche von ca 5 m<sup>2</sup> bis ca. 1,40m unter Gelände mit Kies ( $k_f \sim 1 \times 10^{-4}$ ).

Regenspenden (für Rasterfeld 1688 Altenheim, Dundenheim, Ichenheim / 5-jähriges Regenereignis):

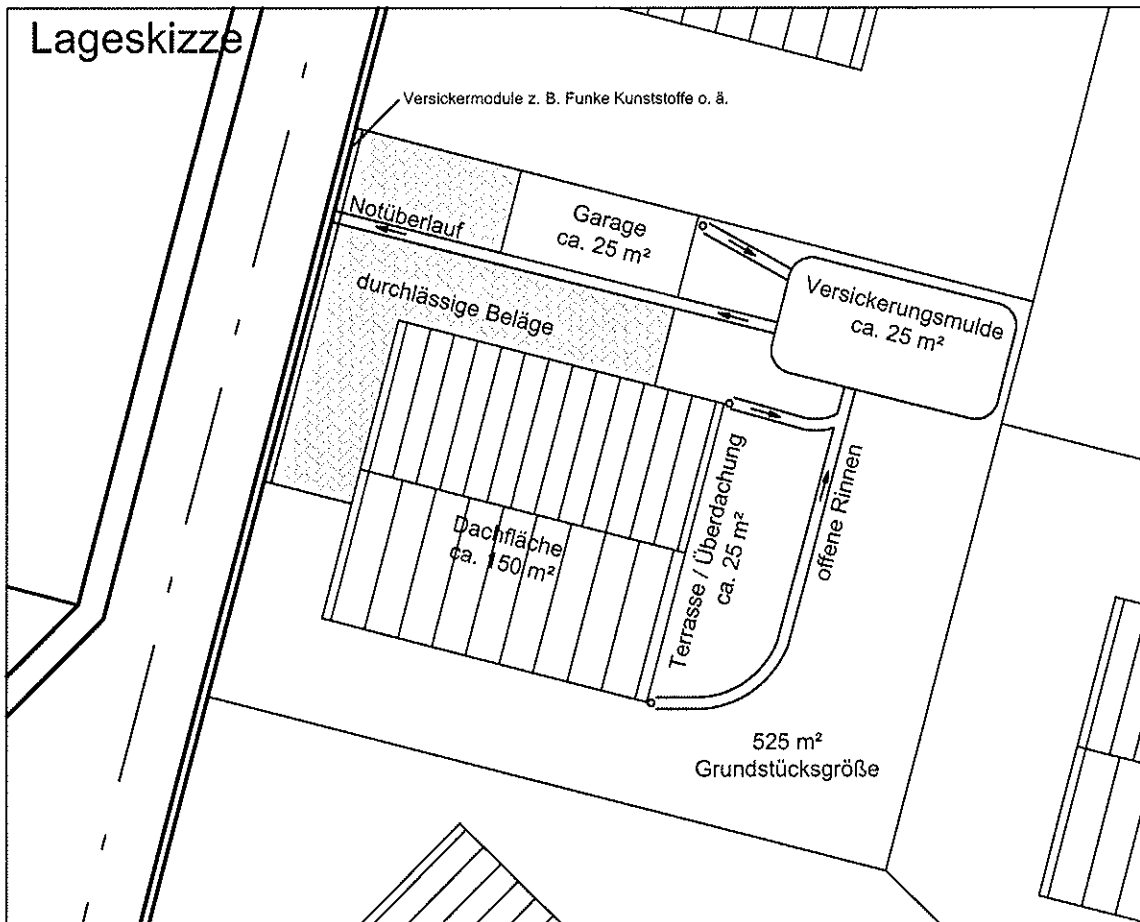
	hN	RN		hN	RN
5 min	11,5	384,7	90 min	31,2	57,8
10 min	14,7	245,2	2 h	33,0	45,8
15 min	17,0	189,3	3 h	35,7	33,1
20 min	18,9	157,9	4 h	37,8	26,2
30 min	22,1	122,6	6 h	40,9	18,9
45 min	25,8	95,5	9 h	44,2	13,6
60 min	28,8	80,1	12 h	46,8	10,8

## Systemschnitt der Versickerungsmulde

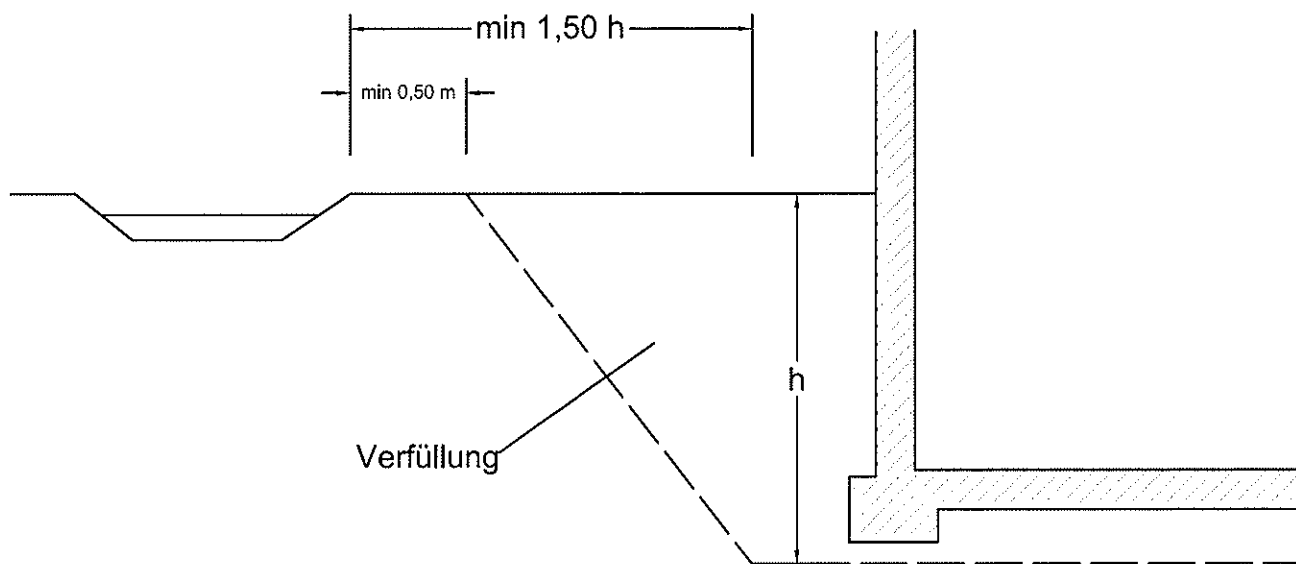




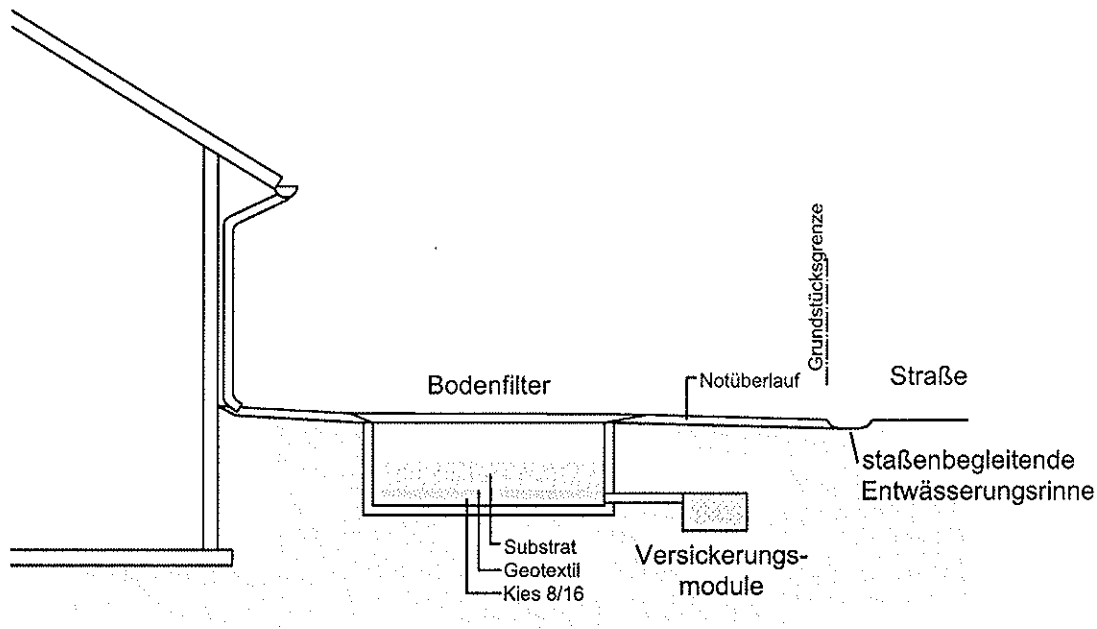
# Beispiel für eine Versickerungsmulde



## Mindestabständen zu Gebäuden



## Beispiel für eine Versickerungsanlage



Beispiel:

Bei 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, befestigter Fläche wird ein Bodenfilter mit den Abmessungen NW 2000 / 1000 mm benötigt.

Die Anzahl der nachgeschalteten Versickerungsmodule beträgt unter Berücksichtigung des anstehenden Bodens ca. 24 Stück.

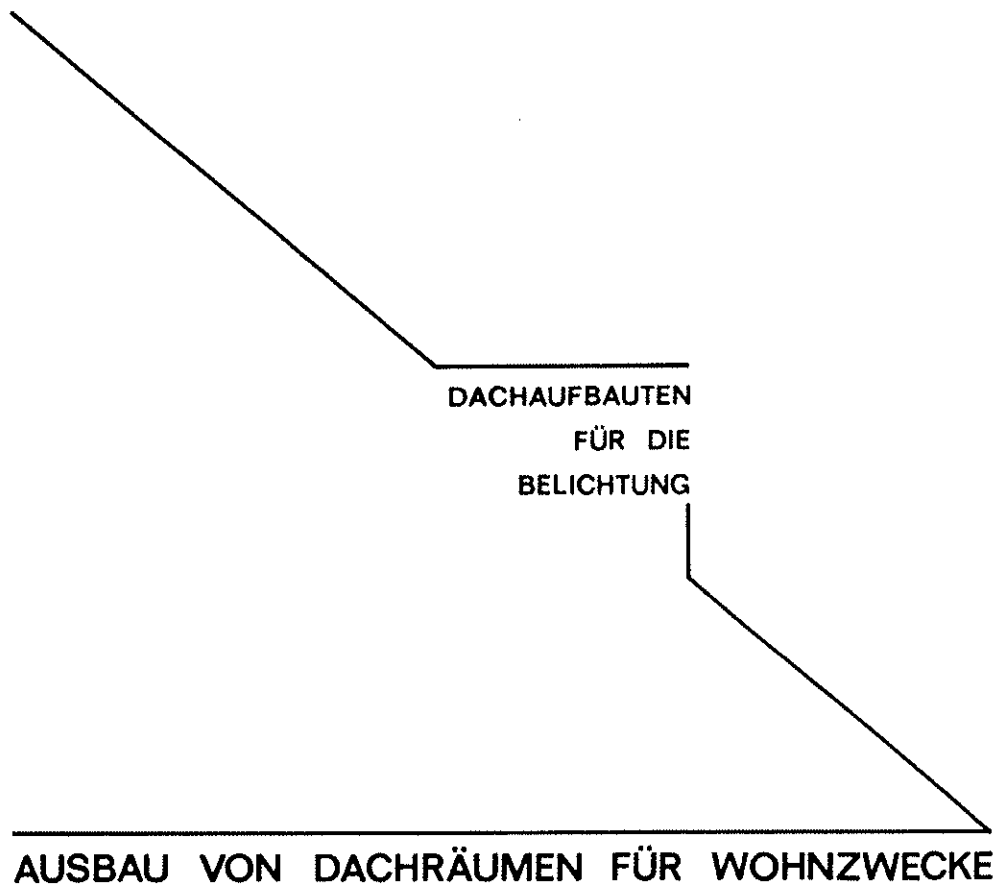
Die jeweilige Bemessung wird von den Firmen, die die zugelassenen Systeme vertreiben durchgeführt.

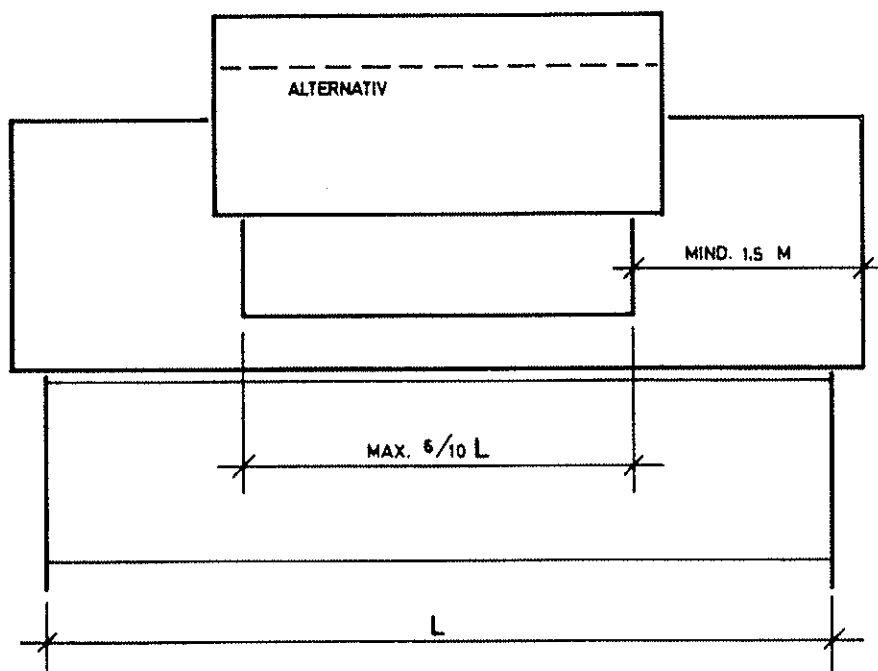
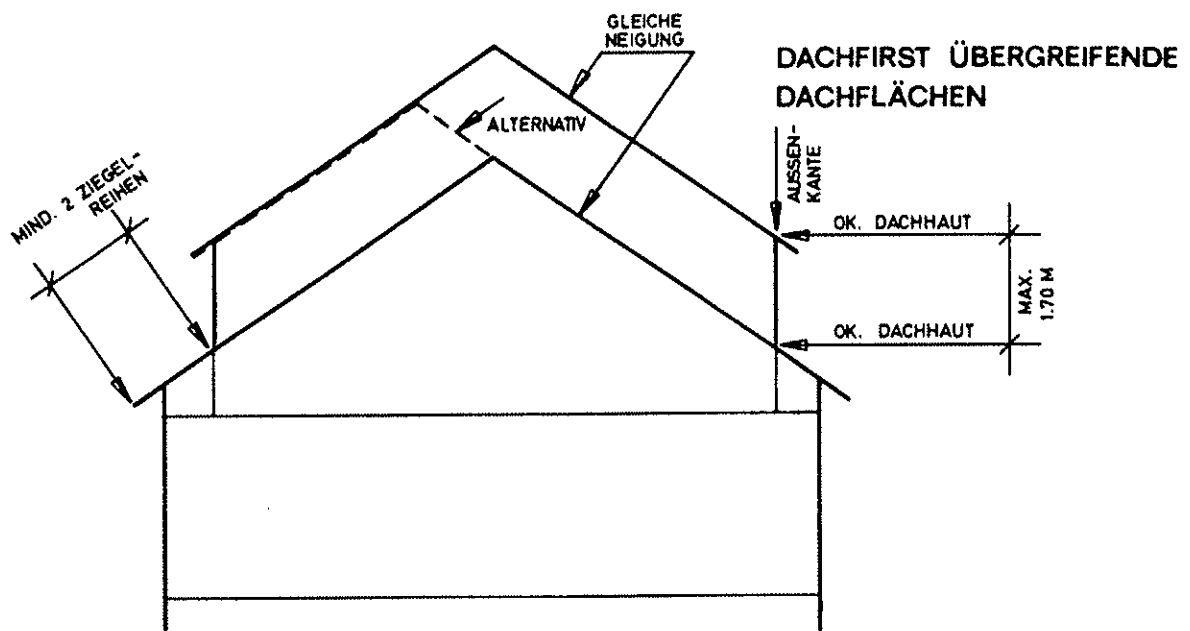
Zugelassene Systeme sind derzeit zu erhalten über:

- Müller GmbH, Betonwerk, Achern-Großweier / Funke Kunststoffe GmbH, Hamm-Uentrop
- Mall GmbH, Umweltsysteme, Ettlingen-Oberweier

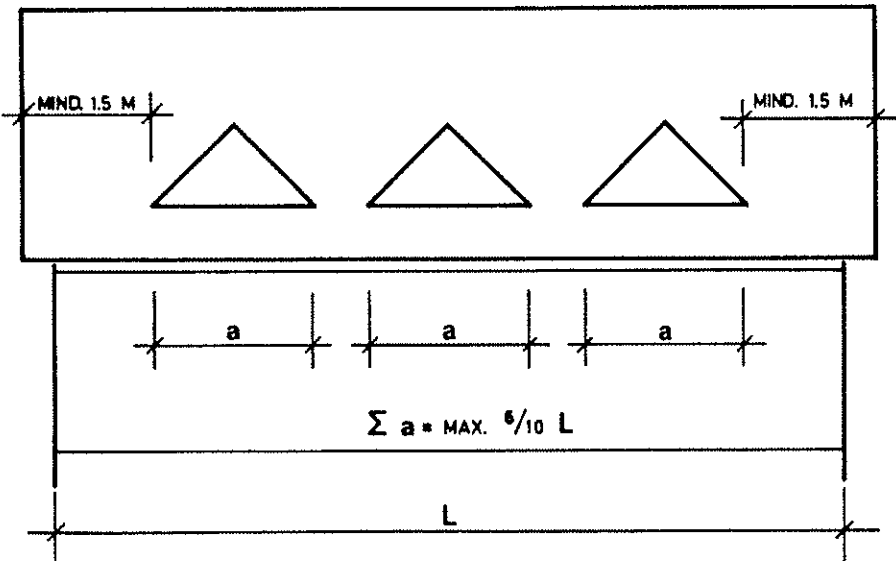
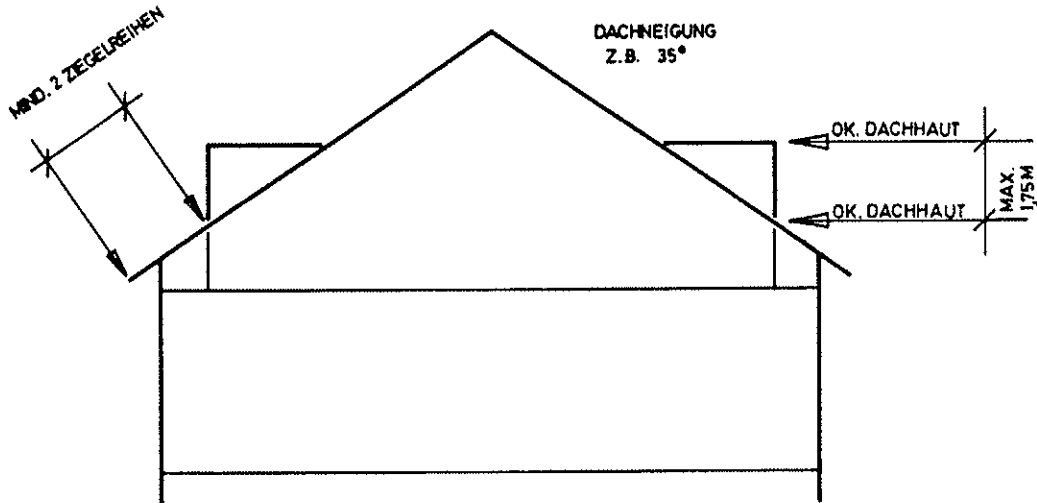
# Anlage 4

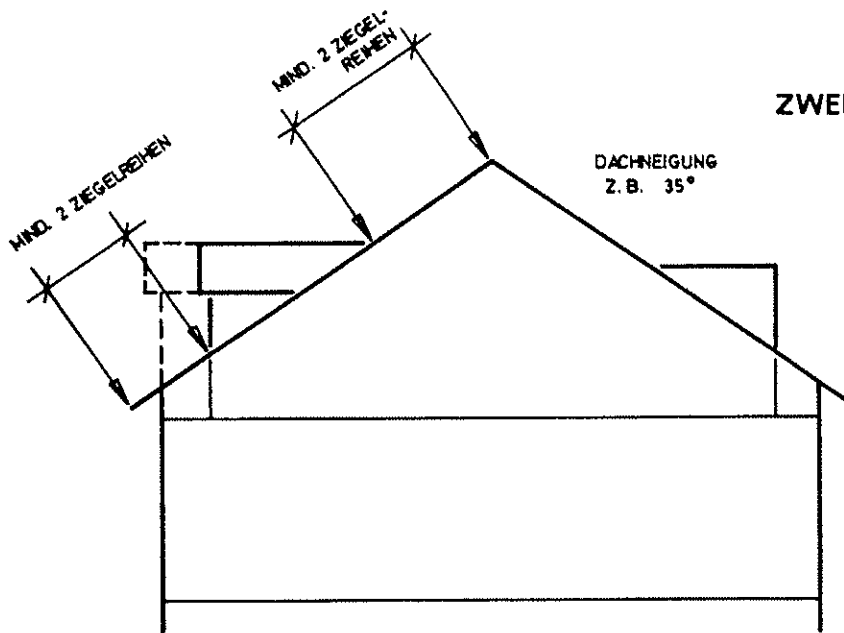
örtliche  
Bauvorschriften





# DREIECKSGAUPE





ZWERCHGIEBEL / -HÄUSER  
DACHGAUPEN

